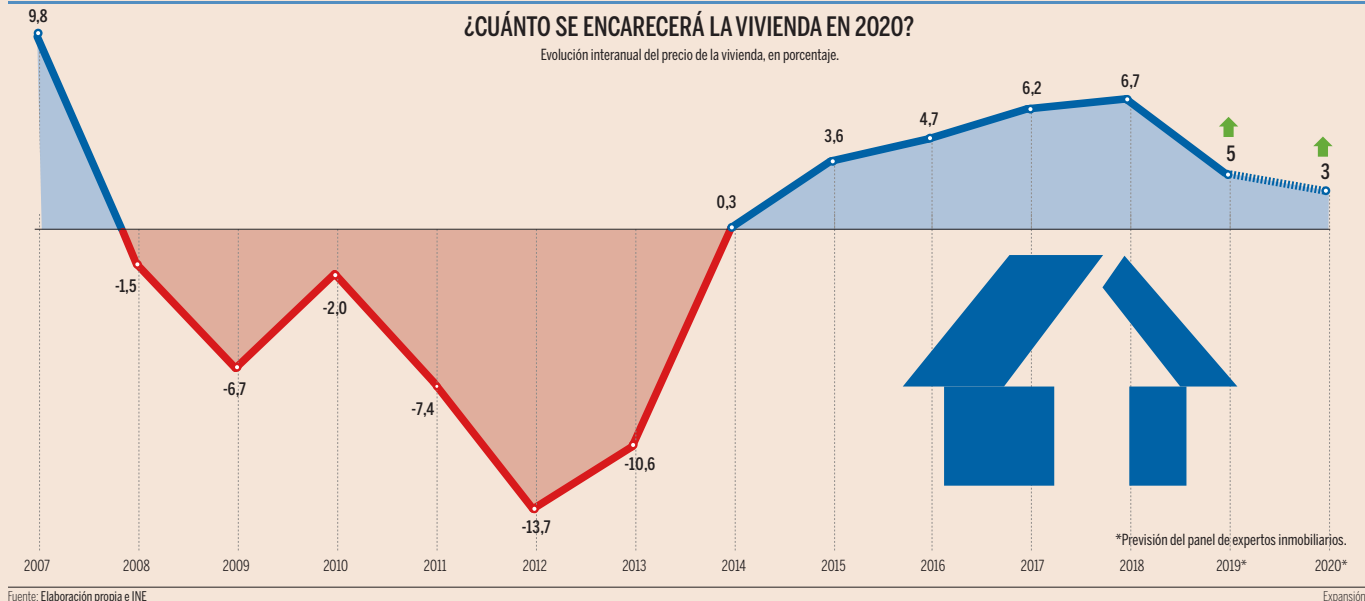




**PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2020**



Fuente: Elaboración propia e INE

Expansión

# La vivienda se encarecerá un 3% en 2020 con más de 500.000 compraventas

**NUEVO CICLO/** Tras una subida del 5% en 2019, los expertos pronostican que en 2020 los pisos seguirán encareciéndose, pero a menor ritmo por la debilidad de la demanda, lo que frenará las compraventas. Los alquileres aumentarán un 5%.

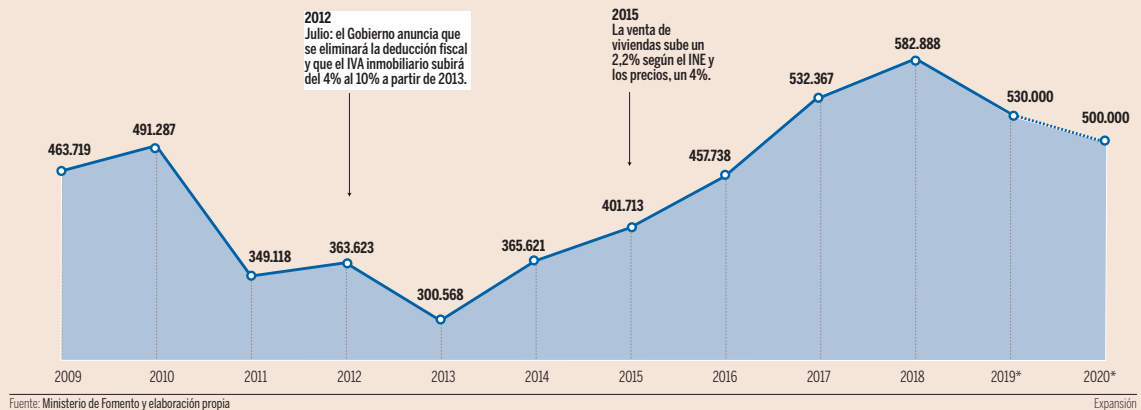
I.Benedito/R.Ruiz. Madrid  
Después del punto de inflexión que ha marcado 2019, este año se estrena como la gran incógnita para el futuro del sector residencial. Se despide una década dinámica de recuperación de precios y ventas, tras los importantes ajustes sufridos por el estallido de la burbuja. Después de que los pisos se encarecieran más de un 6% en 2017 y 2018, los datos conocidos hasta ahora apuntan a que la subida de 2019 será inferior y frenará la tendencia de cinco años de alzas consecutivas. 2020, por tanto, se augura determinante para cotejar cuál es el perfil de este nuevo ciclo en el que entra el mercado residencial.

Ante tal disyuntiva, el panel de expertos consultado por EXPANSIÓN resuelve que la vivienda continuará encareciéndose, pero a menor ritmo, y que las ventas seguirán mostrando solidez, aunque a niveles similares a los ya vistos en los últimos años. Es decir, alzas sostenidas, pero menor dinamismo.

Después de una subida prevista del 5% para 2019, los ex-

## EL MERCADO DE VENTA, HACIA LA MODERACIÓN

Número de compraventas interanuales, en unidades.



Después de una subida prevista del 5% para 2019, los ex-

pteros pronostican que en 2020 los pisos se encarecerán un 3%, aunque la horquilla se moverá del 2% al 5%, dependiendo de los micromercados. Madrid y Barcelona dejarán de ser locomotora para experimentar crecimientos planos o incluso caídas, en el caso de

la Ciudad Condal, aunque seguirán atrayendo inversión y mantendrán un mercado de alquiler dinámico. En el origen de esta moderación está la debilidad de la demanda. La entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria, cuyos efectos comenzaron a ver-

se en junio, y la incertidumbre política y económica han erosionado la confianza de la demanda, por lo que no se esperan grandes saltos en la cifra de compraventas. Los efectos de esta parálisis empezaron a hacerse notar en 2019, con una caída acumulada del 3% en las

ventas hasta octubre, según datos del INE. La tendencia a la baja podría continuar este año, agravada por la contención de salarios, la desaceleración y la inseguridad jurídica de cara al nuevo Gobierno. "Si la desaceleración se agudiza, y el crecimiento del em-

pleo se reduce significativamente, es previsible que las transacciones se estanquen o sufran pequeñas caídas. Este proceso sin duda favorecerá una moderación mayor de los precios", apunta José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pom-



**Los expertos avisan: medidas del nuevo gobierno como el control de alquileres dañarán al sector**

petu Fabra. Los expertos no esperan alzas superiores al 5% en el número de compraventas, e incluso hay quien advierte de ligeros ajustes que, en todo caso, rondarían las 500.000 operaciones.

Igual que la nueva Ley Hipotecaria ha sido un terremoto en los últimos meses, cualquier cambio regulatorio podría alterar o agravar esta tendencia a la ralentización en que entra el sector. “Cambiar la legislación siempre conlleva una inseguridad jurídica”, advierte Ferran Font, director de Estudios de pisos.com.

Una cuestión que, advierten los profesionales, el nuevo Gobierno que hoy cristaliza debería tener presente. El acuerdo de coalición presentado la semana pasada entre PSOE y Unidas Podemos habla de cambios regulatorios en materia de vivienda, y más concretamente en el mercado del alquiler, como permitir que los ayuntamientos o las comunidades “que así lo consideren” puedan “regular” el mercado para frenar las “subidas abusivas” y obligaciones adicionales para los grandes tenedores.

El problema, advierten los expertos, no es sólo que esta nueva regulación llega en un momento en el que el mercado ya se estaba autorregulando (las subidas cercanas al 10% vistas en 2019 se frenarán al 6% en 2020, con posibles caídas en Barcelona y una evolución bastante plana en Madrid). Además, abrir la puerta a controles de precio “puede ser contraproducente, ya que puede reducir la oferta de vivienda, subida de precios y generar economía sumergida”, advierte Beatriz Toribio, analista inmobiliaria. “La regulación de precios a través de limitaciones ha sido un fiasco en París y Berlín”, añade Font, mientras que los incentivos, explica, sí que están funcionando en Viena o en Sidney.

“El mercado lo que necesita es reducir las incertidumbres legales para los propietarios, tolerancia cero frente a la okupación y estabilidad normativa tras años de cambios en la legislación de arrendamientos e hipotecas. Pero el futuro gobierno propone lo contrario”, avisa Fernando Encinar, jefe de Estudios de Idealista.



Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

**Madrid y Barcelona mantendrán subidas moderadas**

Creemos que en el 2020 el mercado de la vivienda va a mantener la tendencia del final de 2019, con unos alquileres algo más contenidos en las grandes ciudades y crecimientos moderados de las operaciones de compraventa. El incremento del precio de la vivienda a nivel nacional se aproximará al 5% en 2019, aunque podría ser algo inferior. En 2020 observaremos una subida moderada en las ciudades con más demanda, como Madrid, Barcelona o las zonas de costa, e incluso con bajadas puntuales en algunas de ellas. En el resto de municipios se espera unos precios que se mantendrán estables o incluso descensos con los que poder dar salida al ‘stock’ ya existente.



Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal Idealista.

**2020 en España será el año de la incertidumbre**

2020 en España será el año de la incertidumbre. De momento las dos incertidumbres internacionales (guerra comercial y Brexit) parecen resueltas. Pero en el plano doméstico la “cosa” política sigue pesando en negativo. Necesitamos que el gobierno no tome medidas equivocadas que provoquen caídas en la economía, y sobre todo el mercado inmobiliario necesita reglas claras y seguridad jurídica. Cualquier cambio fiscal que presione a las clases medias o a los inversores o que conlleve control de precio de alquiler que permita a algunos ayuntamientos aplicarlo, tendrá un efecto negativo en las ciudades donde se aplique.



Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa y Aliseda.

**Medidas como el control de rentas serían contraproducentes**

La compraventa seguirá manteniendo en 2020 unos fundamentales sólidos y este año el alquiler seguirá consolidándose como una opción cada vez más importante. Prevemos un crecimiento de los precios para finales del 2020 de en torno al 5%, algo mayores para Cataluña (6%) y Madrid (6,5%), que seguirán acaparando gran parte de la inversión. En grandes ciudades sigue habiendo un problema de oferta que hace necesario más ‘stock’ libre y un programa de vivienda social asequible. El marco regulatorio debe apoyar la consolidación de este mercado y no impulsar medidas, como el control de rentas, que serían contraproducentes y producirían una escasez de oferta mayor.



Beatriz Toribio, analista inmobiliaria.

**El alquiler se mantendrá al alza en grandes municipios**

La moderación en el crecimiento de precios que hemos visto en 2019 se hará mucho más evidente en 2020, con una subida media en torno al 3%-4%. Pero Madrid y otras grandes plazas seguirán creciendo muy por encima del promedio por la escasez de oferta y la concentración de la actividad económica y laboral. Veremos mucho más de cerca que no tenemos un único mercado inmobiliario, sino varios y que su comportamiento es muy dispar. En alquiler, el crecimiento de los precios ya se ha estabilizado, pero las grandes ciudades seguirán registrando subidas, porque es en esas zonas donde se concentrará la mayor o menor actividad económica, demográfica y turística.



Carmen Panadero, presidenta de WIREs.

**La costa se estabilizará por la bajada de confianza**

Estamos ante un cambio de ciclo, pero aún así se prevé un mercado residencial activo. En 2020, la subida de precios seguirá su tendencia alcista, en una horquilla del 2% al 4%, pero afectada por la coyuntura económica y política, se moderará y hasta en algunas zonas puede sufrir ajustes. La inestabilidad política es una preocupación que afecta a la confianza empresarial y a la economía y, en consecuencia, a las decisiones de inversión. En costa o ciudades sin crecimiento y con más ‘stock’ habrá estabilización de precios o hasta corrección por la bajada de confianza en el mercado. Por otro lado, continuaremos enfrentando un problema real de acceso de vivienda asequible para los jóvenes.



José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPP.

**Se augura una baja contribución del sector al PIB**

El mercado se está desacelerando al igual que el resto de la economía. Transacciones e hipotecas caen más allá del impacto de la nueva Ley Hipotecaria. Quizás lo más preocupante es el desplome de la tasa de inversión en vivienda, que pasa del 71% en 2018 a una caída hasta el 1,8% lo que augura una baja contribución del sector al crecimiento del PIB. Lo más probable es que el crecimiento se sitúe entre el 3% y el 4% a final de 2020, con una moderación clara en Madrid y, en particular, en Barcelona. Ciudades como Valencia o Zaragoza tomaron el relevo, pero otras que llevan creciendo desde el comienzo de la recuperación como Palma o Málaga mantendrán tasas elevadas.





Prensa: Diaria  
Tirada: 30.508 Ejemplares  
Difusión: 20.661 Ejemplares

**PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS EVOLUCIÓN EN 2020**



Pedro Soría, chief Commercial Officer de la tasadora Tinsa.

**El incremento en ventas será inferior al 5%**

Entramos en una fase que podemos definir como de 'estabilización'. El mercado no necesitará de drásticas correcciones como las de una década atrás, pero no podrá evadirse de su carácter cíclico. En 2020 preveemos un incremento medio de precios del 3% e inferior al 5% en ventas, aunque en uno de cada cinco grandes municipios de más de 50.000 habitantes preveemos incrementos medios que podrían superar el 5%. Madrid y Barcelona seguirán siendo mercados principales, y estarán acompañados de otras capitales como Málaga, Sevilla, Valencia o Palma.



Consuelo Villanueva, directora de Instituciones y Grandes Cuentas de Sociedad de Tasación.

**La subida de precios podría ser del 3,2%**

En Sociedad de Tasación estimamos que el crecimiento del precio de la vivienda nueva en España podría situarse en torno al 3,2% en 2020. Hay distritos en Madrid y Barcelona con precios en máximos, por lo que se espera o bien un estancamiento o una ralentización. Madrid y Barcelona han sido sin duda las locomotoras del sector y, si bien es cierto que se han sumado otras poblaciones, como Palma de Mallorca, Málaga y Valencia, la dimensión de su mercado y el momento económico actual pueden amortiguar su efecto como relevo tractor del sector.



Luis Rodríguez de Acuña, consejero delegado de R.R. Acuña & Asociados.

**Madrid y Barcelona, en máximos para 2021**

Preveemos un crecimiento del 3,1% para 2020 y del 2,5% para 2021. La previsión para los próximos tres años es de continuar la evolución positiva de los precios hasta alcanzar niveles medios próximos al 90% respecto del máximo del ciclo anterior. A finales de 2021, Madrid, Barcelona, Málaga, Guipúzcoa, Islas Baleares y las Islas Canarias, podrían alcanzar un nivel de precios equivalente o superior al de máximos previos a la crisis. Mientras, Lérida, Zaragoza, Castellón, Segovia, Guadalajara y Toledo podrían quedarse en un deterioro sobre máximos del 30%.

**RADIOGRAFÍA DEL MERCADO DEL ALQUILER**

Variación interanual del precio del alquiler, en porcentaje.



Fuente: Fobocast



Raquel Bueno, directora de Desarrollo de Metrovacesa.

**Esperamos moderación en línea con la economía**

La incertidumbre existente en el conjunto de la economía como consecuencia de la ausencia de Gobierno ha venido acompañada de algunos cambios legislativos y regulatorios que han supuesto dificultades adicionales para el mercado residencial. Es cierto que los determinantes fundamentales del sector continúan siendo sólidos, aunque en un entorno de desaceleración. Para 2020 esperamos una moderación de los ritmos de crecimiento en línea con la desaceleración de la economía, con una normalización gradual de los ritmos de ventas a medida que se solucionen los distintos elementos causantes de la incertidumbre.



Carlos Olmos, fundador y managing director de UDA.

**La tendencia más pujante está en ciudades secundarias**

De las cuatro velocidades del mercado de venta en España, la tendencia más pujante este año estará en las ciudades secundarias, con subidas de precio entre el 3% y 5%. Las ciudades de más de 300.000 habitantes tendrán rentabilidades brutas de hasta el 6,5%, y las mejores rentabilidades estarán en ciudades alrededor de Madrid, Barcelona y Valencia. Pero los dos grandes riesgos serán la ralentización de la creación de empleo y el esfuerzo de compra, que ha alcanzado ratios superiores al 35% en grandes ciudades, y los esfuerzos de alquiler en algunas, que provocan un agotamiento en las subidas y traslación de esta demanda a la compraventa.



Ofelia Nuñez, directora Residential Investment de CBRE.

**El auge del alquiler impulsará el 'Build to Rent'**

Desde CBRE estimamos un incremento del precio de la vivienda entre un 2%-3%, porcentaje ligeramente menor que el observado en el último año, por la situación madura del ciclo inmobiliario residencial. Las compraventas, como los precios, entrarán en un proceso de ralentización, aunque no será homogéneo. La escasez de suelo finalista en las principales capitales de provincia generará un mayor interés de los inversores por activos diversificados por todo el territorio nacional, así como posicionamientos en desarrollos en gestión. El auge del alquiler propiciará que las operaciones 'Build to Rent' sean las protagonistas el próximo año.

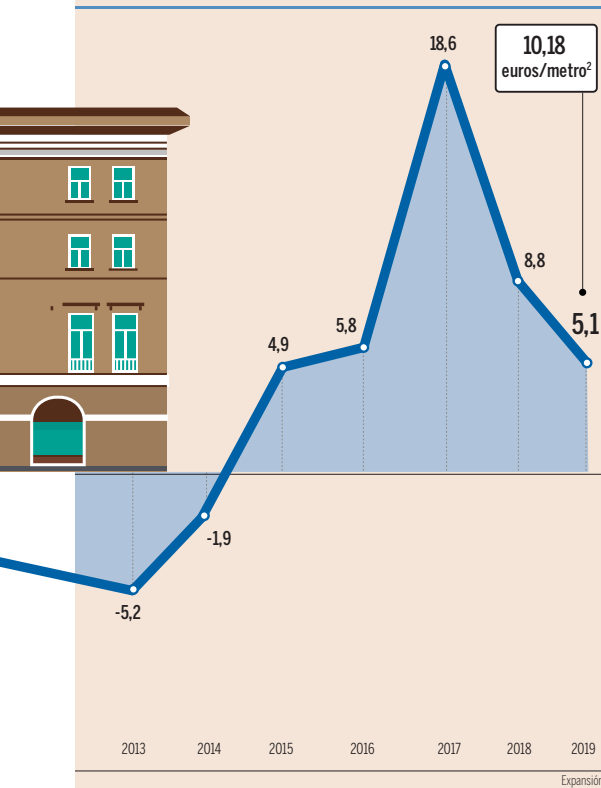


José Carlos Saz, consejero delegado de Habitat Inmobiliaria.

**El crecimiento en 2020 será sostenible**

El mercado de la vivienda continuará con un crecimiento sostenido durante 2020, aunque más moderado. Existe una demanda de vivienda superior a la oferta actual de las promotoras que necesita ser satisfecha, por lo que se prevé que continúe existiendo un crecimiento moderado en el sector tal y como apuntan los últimos indicadores. Por supuesto, existe una gran heterogeneidad dependiendo de la zona geográfica donde se ubique el inmueble. Creemos que el crecimiento en 2020 será del orden del 2%-3%. Una evolución que indica la buena salud del mercado, alejado del crecimiento de dos dígitos que sería insostenible.





Carolina Roca, vicepresidenta de Asprima (Asoc. Promotores Inmobiliarios de Madrid).

### La obra nueva debe mejorar su cuota

Tendemos a hacer un análisis reduccionista, considerando que lo que ocurre en Madrid y Barcelona es lo que sucede a nivel nacional. Sin embargo, haciendo un análisis de lo sucedido en el resto de capitales, se comprueba que en éstos no se ha producido apenas recuperación postcrisis, y que por lo tanto tienen recorrido. Lo importante para la actividad de la promoción y construcción es incrementar la cuota de mercado de la vivienda de obra nueva. Aunque caigan las ventas, si la obra nueva mejora su cuota, ayudará a la actividad promotora.



Ferran Font, director de Estudios de pisos.com.

### Los alquileres subirán entre un 4% y un 6%

En 2020 va a continuar habiendo una elevada actividad inmobiliaria, y oferta y demanda van a encontrar un equilibrio. El número de ventas se recuperará este año de la caída de 2019 causada por la nueva Ley Hipotecaria y se cerrarán alrededor de 530.000 transacciones. En alquiler veremos una moderación de precios, desde las subidas cercanas al 10% vistas en 2019 se pasará a incrementos de entre un 4% y un 6%, con posibles ajustes en Barcelona. Por último, por primera vez desde 2008, se superarán los 120.000 visados para la construcción de obra nueva.



Alejandra Mora, directora General de Negocio de LOCARE.

### 2020 será un año con liquidez para invertir

Estamos viviendo una etapa de transición. Los ritmos de ventas se van a ralentizar y los alquileres pueden llegar a su tope en las ciudades con más demanda. La cantidad y calidad del parque de viviendas en alquiler, público como privado, destinado a vivienda asequible deja mucho que desear. 2020 se convertirá en un año con una gran liquidez para inversiones en vivienda en alquiler. Pero recordemos que el precio del alquiler tiene techo contundente y en ciudades como Madrid y Barcelona ya se evidencia que se ha alcanzado a ese techo.



Tamara Rodríguez Tarrío, socia de Real Estate-Financial Advisory de Deloitte.

### El volumen de compraventas rondará las 500.000

El comportamiento del mercado estará condicionado por la incertidumbre global y nacional y previsibles cambios regulatorios. Éstos, junto con las restricciones de renta y acceso a la financiación, afectarán al ritmo de producción y al volumen de compraventas, que estimamos se sitúe alrededor de las 500.000 unidades. Desaceleración y moderación de precios será la nueva pauta, si bien la polarización en torno a grandes ciudades conlleva mayor resistencia de estos mercados, especialmente en primera vivienda. El mercado de alquiler crecerá y se profesionalizará al amparo de la fuerte demanda y la falta de alternativas de inversión.



Iker Beraza, subdirector general de estrategia de Sareb.

### El alquiler será el protagonista

El segmento del mercado que mejor debe atravesar este periodo que se abre en 2020 es el del alquiler. Las razones para un incremento estructural de la demanda siguen ahí: atracción por los centros de grandes ciudades, movilidad profesional y personal, incertidumbre sobre empleo y salarios futuros, alto nivel de esfuerzo en compra de vivienda, unidades familiares más reducidas... En 2020 las zonas más deseadas de las grandes ciudades probablemente vean como los precios suben pero a menor ritmo y bajaran allí donde la amplia sobreoferta construida antes de la crisis aún no ha sido absorbida.



Anaís López, directora de Comunicación de Fotocasa.

### Barcelona empieza a dar síntomas de agotamiento

Para 2020 esperamos, quizá, cierta moderación o incluso algunas leves caídas respecto a 2019. Pero no estamos en los niveles de la burbuja ni frente a una nueva crisis en el sector ya que la demanda de vivienda es todavía muy alta, aunque sí que tenemos un problema de oferta, sobre todo en zonas como Barcelona o Madrid. Un caso llamativo es el de Barcelona, que es la primera región que está empezando a dar síntomas de agotamiento. Este camino de contracción de precios es posible que lo veamos en otras ciudades y comunidades durante 2020. Aunque Madrid, las islas y Valencia seguirán evolucionando en positivo en 2020.



José Ignacio Morales, consejero delegado de Vía Célere.

### Habrà contención en Costa del Sol, Madrid y Barcelona

El ciclo inmobiliario mantendrá la tendencia de los últimos meses, con un crecimiento más moderado, aunque saludable. Así mismo, se espera una cierta contención de los precios de la vivienda, sobre todo en los mercados de mayor relevancia, como Barcelona, Madrid o Costa del Sol. Aún así, el sector se encuentra en un momento propicio en el que garantizar una evolución sostenida y equilibrada, que permitirá una mayor estabilidad para todos los actores. Una subida de un solo dígito, como puede ser el 5%, es considerada realmente efectiva para el sector, al contrario de aumentos mayores como veníamos experimentando en periodos previos.