

La evolución del precio de la vivienda en 2020 y la problemática de su primer acceso, a debate

El portal preciosdeviviendas.es ha celebrado hoy su tercera reunión anual en un acto celebrado en el Círculo de Bellas Artes de Madrid. El encuentro, al que han asistido más de 300 profesionales, se ha articulado en torno a dos grandes cuestiones: el análisis de la evolución de los precios de la vivienda tanto en propiedad como en alquiler en 2020. Y por otra, la problemática del primer acceso.

[27-2-2020] El portal preciosdeviviendas.es ha celebrado hoy su tercera reunión anual en un acto celebrado en el Círculo de Bellas Artes de Madrid. Previamente al inicio de sus dos mesas redondas, **Francisco David Lucas Parrón, recientemente nombrado Secretario General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, inauguró el encuentro con una ponencia en la que repasó las líneas generales que definirán la actuación del ministerio en materia de vivienda.

En su intervención, Lucas Parrón insistió en la estabilidad que caracteriza la situación actual del sector, con un volumen de compraventas que supera el medio millón de unidades, con incrementos en los precios medios del 2,1%, “pero 20 puntos por debajo del nivel más alto de la burbuja en 2007”, y 1.283.000 personas trabajando en la construcción, “Con este ratio de estabilidad, sí es cierto que existen desequilibrios que hay que corregir. Por ejemplo, a lo largo de los últimos años se ha incrementado el precio de los alquileres, si bien en zonas muy localizadas. A pesar de ello quiero insistir en el mensaje de la estabilidad, aunque para que eso siga siendo así es imprescindible que desde las administraciones impulsemos medidas y también que establezcamos una estrecha colaboración público-privada”.

El secretario general de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha aprovechado su presencia en la reunión anual de preciosdevivienda.es, “el primer acto verdaderamente público en el que participo desde mi nombramiento, para apuntar las tres líneas de actuación normativas en las que está trabajando el ministerio, como la intención de elevar para su posible tramitación el Proyecto de Ley de Vivienda Estatal, el desarrollo de una Ley de Seguridad Jurídica para que no se paralice la continuación de desarrollos residenciales por cuestiones formales y la Ley de Arquitectura.

Lucas Parrón ha dedicado también una especial atención al Plan 20.000, “del que ya estamos impulsando unas 5.000 viviendas”. El éxito de este plan dependerá, ha insistido, “de que entre todos seamos capaces de hacer un gran programa de vivienda pública de alquiler, lo que necesariamente pasa por una mayor coordinación con las comunidades autónomas y los ayuntamientos”. El secretario general de Agenda Urbana y Vivienda ha recordado que solo el 2,5% de la oferta residencial es en régimen de alquiler, “un porcentaje muy por debajo de la media de nuestro entorno”. Con el objetivo de aumentar esta oferta, el ministerio apuesta por revisar la fiscalidad para a través de ella “incidir en las políticas de alquiler”. En este sentido, considera que el futuro Índice de Precios de Referencia, que espera que esté disponible antes del verano, “será un instrumento que aportara estabilidad y transparencia al mercado de alquiler”.

preciosdevivienda.es

Lucas Parrón ha concluido su intervención recordando que la política de vivienda del ministerio se enmarca como un elemento central de la agenda urbana y en la que el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenibles (ODS) se formula como una cuestión estratégica. “Una política de vivienda únicamente tiene sentido en la medida en que mejora la calidad de vida de los ciudadanos y para ello es imprescindible garantizar la estabilidad del sector, lo que solo será posible con diálogo y consenso de todas las partes implicadas”.

¿Cómo evolucionarán los precios en 2020?

La primera mesa redonda de la reunión anual del portal preciosdevivienda.es se ha centrado en analizar cómo evolucionarán los precios de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, en 2020. En la misma han participado Íñigo Amiano, Consejero Delegado, Krata, Paloma Arnaiz, Secretaria general de AEV – Asociación Española de Análisis de Valor, Alejandro Belchí, Analista Principal del Instituto de Análisis Inmobiliario de Euroval, Ferran Font, director de Estudios de pisos.com, Fernando Gutiérrez del Arroyo, Analista, del Centro de Información Estadística del Notariado, e Ismael Kardoudi, Director de Estudios y Formación de Fotocasa.

Para **Íñigo Amiano, consejero delegado de Krata**, en 2019 se ha producido un descenso claro de precios en algunas poblaciones. “Percibimos que los crecimientos de precio se están igualando entre las distintas comunidades, aunque las regiones costeras han tenido una evolución acumulada mucho mayor. En todo caso, nuestra perspectiva es que se va a producir una corrección de precios y que esta va a ser desigual. En las zonas de costa, como Cádiz o Málaga, todavía está subiendo el precio, pero si analizamos Madrid y Barcelona por distritos vemos bajadas generalizadas”.

Una opinión que contrasta con la de **Paloma Arnaiz, secretaria general de AEV**, quien ha manifestado que “no superaremos nacionalmente un aumento de precio promedio de más del 3%, pero Madrid y Barcelona mantendrán precios más elevados aunque más contenidos que en los últimos años. No obstante, la corrección de precios que pueda tener lugar no será como en 2008, así que quitamos el miedo a una nueva burbuja. La tendencia es el crecimiento moderado”. En todo caso, la experta ha añadido que los precios dependerán de cómo evolucione la renta de las familias, tanto nacionales como internacionales, y la economía del país.

Alejandro Belchí, analista principal del Instituto de Análisis Inmobiliario de Euroval, considera que “la evolución de la vivienda nueva ha mantenido un aumento del precio promedio, aunque el número de operaciones ha disminuido, por lo que prevemos que habrá una ralentización de los precios en esta tipología. Por el contrario, en la vivienda usada las transacciones han aumentado y el precio se ha mantenido. En todo caso, todo apunta a que los precios se van a mantener este año en ambas modalidades”. Además, Belchí ha valorado las dificultades para acceder a una vivienda. “Antes se aconsejaba al comprador que dispusiera del 20% del importe de la vivienda que iba a comprar, pero hoy en día, en Madrid y Barcelona, por ejemplo, con un precio promedio de una vivienda de 300.000 euros, disponer de ese 20% no es fácil y, por tanto, eso dificulta el acceso de la vivienda”.

Por su parte, **Ferran Font, director de estudios de Pisos.com**, ha hablado de moderación de precios. “Vemos que la evolución tan al alza que se había registrado hasta principios del año 2019 ha cambiado notablemente. Esa desaceleración en el crecimiento de los precios

preciosdevivienda.es

va a tener continuidad en 2020, empezando por Barcelona, donde ya se está viendo esta tendencia". En ese sentido, Font ha querido destacar que las generaciones más jóvenes, en un 70% de los casos, no pueden acceder a la compra de una vivienda, sino que tienen que optar por el alquiler compartido. "A corto plazo los precios se van a corregir no creo que haya que regularlos por ley", ha puntualizado.

Fernando Gutiérrez del Arroyo, del Centro de Información Estadística del Notariado, ha apuntado que la tendencia pasa por un ajuste más en cantidades que en precios. "El año pasado se realizaron 560.000 transacciones y los precios subieron un 2,2%, según nuestros datos, de manera que vemos cómo estos se están desacelerando". Para Gutiérrez, el lubricador de las transacciones va a depender del mercado hipotecario, cuya oferta y demanda no ha cambiado sustancialmente, "aunque hay un crecimiento más saneado y estamos viendo que los bancos comienzan a endurecer ligeramente las condiciones financieras". Fernando Gutiérrez ha concluido repasando el impacto del mercado extranjero, que paga de media un 20% más el metro cuadrado. "No hay que olvidar que alrededor del 40% de nuestros compradores viene de la Eurozona y el crecimiento previsto para ésta es muy tenue, lo cual es un riesgo".

Por último, **Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de Fotocasa**, ha señalado que 2019 se ha cerrado con una subida 5,1% en los precios de alquiler y apuntado la previsión para este año. "Va a haber subidas, pero a un menor ritmo, y no descartamos, incluso, bajadas en el segundo semestre del año". Kardoudi también ha llamado la atención sobre el hecho de que cuando se miran las estadísticas se ve que hay un gran desajuste entre la oferta y la demanda, lo que explica la tensión en los precios. "La ley de regulación del precio del alquiler puede ayudar a contenerlos, pero tiene que haber otras medidas. Hay que dar seguridad a los propietarios para que pongan en el mercado de alquiler sus viviendas", ha finalizado.

preciosdevivienda.es

Preciosdevivienda.es: una iniciativa necesaria

La iniciativa del portal preciosdevivienda.es tiene su origen en la amplísima producción estadística y de informes de distinta naturaleza en torno al precio de la vivienda que genera el sector inmobiliario de nuestro país. Se trata, además, de un indicador de especial relevancia para conocer el estado y la evolución de la actividad de este sector vital para la economía española.

Por otro lado, los informes sobre precios de la vivienda se presentan desde ópticas y enfoques diversos, basados también en metodologías y criterios estadísticos diferentes. En consecuencia, los resultados que arrojan son también diversos.

En este sentido, la presentación aislada de cada uno de esos informes dificulta su correcta comprensión por el receptor, ya que la diferencia de los respectivos datos no se advierte fácilmente, además de alimentar numerosas confusiones.

Entidades que se han sumado a preciosdevivienda.es

Panelistas

Consejo General del Notariado
Euroval
Fotocasa
Idealista
Krata
Pisos.com
Registradores de España
ST Sociedad de Tasación
Tinsa

Colaboradores

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)
Asociación Hipotecaria Española
Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
SIMA Salón Inmobiliario Internacional de Madrid

Información de organismos públicos

Instituto Nacional de Estadística
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana
Ministerio de Hacienda

Contacto de prensa

Fernando Urías
Director de Comunicación | Planner Exhibitions
urias@qplanner.com | 691058457