

INFORME DE LA TASADORA GLOVAL

Más del 50% de las casas en venta de las grandes ciudades está sobrevalorado

El estudio también alerta de que "los mercados en riesgo de burbuja están en un equilibrio inestable y son muy sensibles a las circunstancias económicas del momento"



Más del 50% de las casas en venta de las grandes ciudades está sobrevalorado. (Foto: iStock)



E. SANZ

TAGS

BURBUJA INMOBILIARIA – MERCADO INMOBILIARIO – AGENCIAS

INMOBILIARIAS – THE ECONOMIST – COMPRAVENTA –

INMOBILIARIAS

TIEMPO DE LECTURA 6 min

10/11/2019 05:00

Buena parte de las viviendas actualmente a la venta, tanto de **obra nueva** como de **segunda mano**, están muy por encima de los precios de mercado y de lo que los potenciales compradores pueden pagar. Las agencias inmobiliarias, que cada día trabajan codo con codo con miles de particulares, estiman que los precios en la segunda mano están inflados en torno a un 20% lo que, sin duda podría explicar, en parte, el parón que han experimentado las ventas en los últimos meses.

No son los únicos que se atreven a hablar de precios 'inflados'. Hace apenas unas semanas, UBS aseguraba que **la vivienda en España está sobrevalorada**, si bien, descarta el riesgo de **burbuja inmobiliaria**, término, eso sí, que por el momento descartan todas las voces con experiencia en el inmobiliario. También desde hace años, **'The Economist'** considera que los **precios de la vivienda en España están**

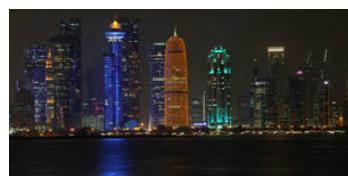
VIVIENDA



09.11.2019

Amenabar se hace fuerte en Valdebebas: se queda con el suelo de Ferrovial

E. SANZ

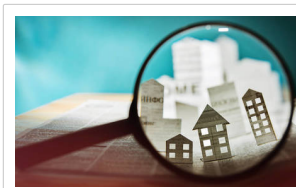


08.11.2019

Estos son los diez edificios más altos del mundo (y una sorpresa)

'inflados'. En 2017, la publicación hablaba de un 25%, y desde entonces, los precios han seguido creciendo en la capital de España.

Ahora es la tasadora Gloval quien alerta de que **más del 50% del mercado inmobiliario de compra-venta** de las grandes ciudades está sobrevalorado y, aunque tampoco habla de la existencia de una burbuja en España, sí asegura que hay ciertos puntos de la geografía en riesgo de entrar en una. De hecho, alerta de que "los **mercados en riesgo de burbuja** están en un equilibrio inestable y son muy sensibles a las circunstancias económicas del momento por lo que un empeoramiento de estas puede producir una **caída brusca de los precios en estos mercados**".



UBS descarta una burbuja inmobiliaria en España pero sí habla de 'precios inflados'

E. SANZ

La vivienda en España está sobrevalorada. Ahora es el banco de inversión suizo UBS quien así lo constata en su índice UBS Global Real Estate

La tasadora ha elaborado el I Observatorio de Salud del Mercado Inmobiliario, mediante información pública actualizada a fecha de octubre de 2019 y datos propios provenientes de informes agregados de clientes, valoraciones y transacciones inmobiliarias; un documento que, tras analizar más de 36.400 secciones censales de toda España, revela que **más de la mitad del mercado inmobiliario** de compra-venta, tanto de obra nueva como de segunda mano, en cinco de las ciudades más pobladas de nuestro país y más activas desde el punto de vista inmobiliario, —Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao y Málaga— "se encuentran **por encima de precio y en riesgo de burbuja**, debido a las altas variaciones anuales registradas, el **incremento de la tasa de esfuerzo** y una dinámica de mercado intensa".

Factores todos ellos, según Gloval, "que provocan que los precios del mercado se encuentren en visos de **saturación** y haciendo probable una desaceleración de la demanda, así como un estancamiento de la misma".

Todas las casas a la venta en Málaga, 'infladas'

Gloval destaca, por ejemplo, la situación de la capital malagueña, **con casi la totalidad de su mercado de compraventa sobrevalorado, el 99%. La Costa del Sol es, precisamente, uno de los puntos** en el que los expertos han comenzado a detectar cierto agotamiento del mercado debido, no solo al aumento de precios sino a la sobreoferta de producto. También **Bilbao** presenta un porcentaje elevado de sus secciones censales por encima de precio, en concreto el 74% del mismo, mientras que Valencia, por su parte, registra un 69%.

que está al caer)
RUBÉN RODRÍGUEZ

VER MÁS NOTICIAS

LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 Amenabar se hace fuerte en Valdebebas: se queda con el suelo de Ferrovial



2 Cuatro promociones en el barrio con mayor proyección de Madrid



3 Estos son los diez edificios más altos del mundo (y una sorpresa que está al caer)



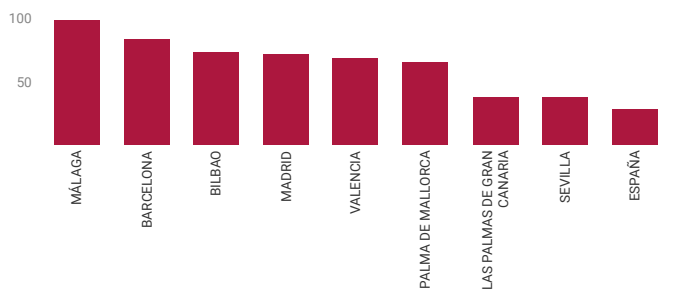
4 Si me divorcio, ¿debo seguir pagando la hipoteca aunque no viva en la casa?



5 ¿Pueden embargar los muebles de una vivienda en la que estoy de alquiler?



Porcentaje de secciones censales sobrevaloradas y riesgo de burbuja inmobiliaria



Source: Gloval. • Get the data • Created with Datawrapper

Por lo que se refiere a las dos grandes urbes más pobladas de España, donde la demanda también muestra síntomas de agotamiento, los datos tampoco invitan al optimismo. El dato desagregado de Madrid presenta el **51% de su mercado inmobiliario de compraventa sobrevalorado**, al que se añade un **21% en riesgo de burbuja** (72% total). Barcelona, por su parte, sitúa la cifra de sobrevaloración en el 36%, aumentando hasta el **48% una posible situación de burbuja** (84% total).

"Si se amplía el enfoque a nivel estatal, incorporando el resto de medianas y pequeñas ciudades, los datos de España muestran una situación diferente, con **un 22% de mercado de compra-venta sobrevalorado**", apunta Carlos Gómez, 'chief data & analytics officer' de Gloval Analytics.

"En un contexto en el que mercado inmobiliario está en boga y existe el debate sobre su legislación, los datos no posibilitan obtener información tan granular que permitan tomar decisiones y legislar con más conocimiento del detalle y, en definitiva, de manera más justa **sin caer en generalizaciones** que no son fieles a las realidades de la heterogeneidad de nuestras ciudades. Legislar sobre el alquiler sin conocimiento suficiente puede producir injusticias y efectos contraproducentes", añade este experto.

Madrid presenta el 51% de su mercado inmobiliario de compraventa sobrevalorado, al que se añade un 21% en riesgo de burbuja

Desde Gloval resaltan que la **sobrevaloración y el riesgo de burbuja** resultan del estudio de información proveniente de organismos públicos como la Unión Europea, el Gobierno español, o las comunidades autónomas y ayuntamientos, de la que se obtienen variables tanto directas como derivadas de los niveles de renta, la facilidad de acceso a la vivienda, el nivel de desempleo y la demanda inmobiliaria. Datos, todos ellos, que se cruzan con información propia de la compañía como los precios de alquileres y venta, los tiempos de venta, la relación entre oferta y demanda o la previsión de valor futuro.

Esta sobrevaloración de los precios ha disparado el porcentaje que las familias que deciden o pueden comprar deben destinar al pago de la hipoteca. Así, por ejemplo, [datos recientes del Colegio de Registradores](#) revelaban que en Baleares, la relación de la cuota hipotecaria con respecto al coste salarial se dispara al 40,8%, el nivel más alto de toda España, mientras que en la Comunidad de Madrid el

porcentaje se sitúa en el 35,9% y en Cataluña, en el 35,1%. En todos estos casos, se habrían superado los niveles considerados prudentes por los expertos —la línea roja se sitúa en el 30%— y hecho saltar todas las alarmas.

Precios de venta 'inflados' un 20%

Pero los precios 'inflados' también han retraído a buena parte de la demanda, obligando a las primeras rebajas de precios en la segunda mano, ya que por el momento, en obra nueva, una posible bajada de precios es un tema tabú en el sector promotor.

"Poner un precio por encima del mercado, es **uno de los grandes errores de los particulares** que quieren vender su casa", explicaba recientemente Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, quien considera que aquellas viviendas que inicialmente se ofertan por un precio superior al del mercado "terminan vendiéndose por debajo de su precio".

Asimismo, advierte de que cuando se **sobrevalora un propiedad**, "es muy posible que esta 'se quemé' y perdamos a aquellos compradores que podrían estar más interesados". Según datos de otra agencia, Tecnocasa, en ciudades como Madrid, Barcelona, Zaragoza o Málaga, los precios iniciales de venta están entre un **15% y un 20% por encima del precio de mercado**.



Cuesta vender casa: portales y agencias recogen los primeros ajustes de precios

E. SANZ

Desde hace meses se observa este desencuentro entre las expectativas de quien quiere vender y las de quien quiere comprar

También dentro del sector promotor comienzan a reconocer este desencuentro entre los precios de las viviendas que sacan a la venta en algunas zonas y la demanda. Jordi Argemí, director financiero y consejero delegado adjunto de Neinor Homes, la mayor promotora cotizada, reconocía recientemente la **existencia de un gap del 40% entre el precio que pedía hace meses el vendedor del suelo y el ofrecido por los compradores**, mientras que a principios de octubre, David Martínez, máximo directivo de otra cotizada, Aedas Homes, reconocía que comienzan a verse algunas promociones en el mercado "sin sentido comercial" y que "tendrán problemas" para salir adelante.

TE RECOMENDAMOS



El último viaje de Ötzi: envenenado y herido de muerte en plena escalada a los Alpes



10 vinos económicos para dejar a tus invitados boquiabiertos

Bodeboca