

Evolución del sector inmobiliario residencial en España durante la pandemia. ¿Un mercado irracional?

JOAN CARLOS AMARO-MARTÍNEZ

Universitat de Vic – Universitat Central de Catalunya

NÚRIA ARIMANY-SERRAT

Universitat de Vic – Universitat Central de Catalunya

Fecha de recepción: 3-9-2023

Fecha de aceptación: 14-10-2023

RESUMEN

Esta investigación pretende determinar el impacto en los precios de venta del mercado inmobiliario residencial en España a lo largo del período de pandemia, evidenciando la irracionalidad del mercado, por no seguir ningún patrón específico en todo el territorio. La metodología utilizada es exploratoria, a partir de la literatura académica de los últimos años, entre 2020-2022, y, el análisis de los precios de compraventa en España de los municipios y distritos con información procedente del Colegio de Notarios. Así pues, el objetivo es evidenciar el comportamiento irracional de los precios del mercado residencial en el período 2020-2022, en España, período de pandemia del que disponemos de información.

Cabe destacar que el mercado inmobiliario presenta un comportamiento irracional ante el COVID-19, por la excepcionalidad del momento para promotores, clientes y Administración Pública, especialmente en el caso del mercado residencial, que es heterogéneo e incluye submercados con inductores de valor diferenciados. Con las variables que con-

dicionan la evolución de los precios y la racionalidad del sector inmobiliario, según literatura académica, el estudio establece los efectos de la pandemia en el período 2020-2022 sobre el valor de mercado de la vivienda en España. El análisis pone en relieve, la heterogeneidad de la respuesta ante la perturbación económica vivida, y, por otro lado, manifiesta la mínima correlación con factores tradicionalmente vinculados a la evolución del mercado residencial, tales como el número de hogares, la renta neta por habitante, la tasa de desempleo o la actividad del mercado entre otros. Ello avala una cierta irracionalidad del comprador cuando toma la decisión de invertir en el sector residencial. La rentabilidad (parámetro de mercado que relaciona rentas y precios de compra-venta, que podría asimilarse a una rentabilidad bruta por dividendo), presentan valores realmente bajos. El valor añadido de esta investigación es presentar el efecto de la pandemia en la valoración de inmuebles y, especialmente en la valoración de viviendas, para intuir las nuevas tendencias a raíz de la COVID-19.

Clasificación JEL: L74; I85; A1; D4.

PALABRAS CLAVE

Inmobiliario, Covid-19, Vivienda, Precio, Renta, Precio residencial determinado, Irracional, burbuja, Comportamental, Ubicación.

ABSTRACT

This research aims to determine the impact on the sale prices of the residential real estate market in Spain throughout the pandemic period, evidencing the irrationality of the market, for not following any specific pattern throughout the territory. The methodology used is exploratory, based on the academic literature of recent years, between 2020-2022, and the analysis of the purchase and sale prices in Spain of the municipalities and districts with information from the College of Notaries. Thus, the objective is to demonstrate the irrational behavior of the prices of the residential market in the period 2020-2022, in Spain, a pandemic period for which we have information.

It should be noted that the real estate market presents an irrational behavior in the face of COVID-19, due to the exceptional nature of the moment for developers, clients and the Public Administration, especially in the case of the residential market, which is heterogeneous and includes submarkets with differentiated value drivers. With the variables that condition the evolution of prices and the rationality of the real estate sector, according to academic literature, the study establishes the effects of the pandemic in the period 2020-2022 on the market value of housing in Spain. The analysis highlights the heterogeneity of the response to the economic disturbance experienced, and, on the other hand, shows the minimal correlation with factors traditionally linked to the evolution of the residential market, such as the number of homes, net income per inhabitant, the unemployment rate or market activity among others. This supports a certain irrationality of the buyer when he makes the decision to invest in the residential sector. The yields (market parameter that relates income and purchase-sale prices, which could be assimilated to a gross dividend yield), present really low values. The added value of this research is to present the effect of the pandemic on the valuation of real estate and, especially on the valuation of homes, to intuit the new trends because of COVID-19.

JEL classification: L74; I85; A1; D4.

KEYWORDS

Real Estate, Covid-19, Housing, Price, Rent, Determined residential price, Irrational, bubble, Behavioural, Location.

1. Introducción

Esta investigación analiza el impacto de los precios de venta del mercado inmobiliario residencial en España a lo largo del período de pandemia. La metodología utilizada es exploratoria, a partir de la literatura académica de los últimos años, entre 2020-2022, y, el análisis de los precios de compraventa en España de los municipios y distritos con información proceden-



Asociación Catalana de Contabilidad y Dirección
Eulàlia Castelló de Fontanilles de Catalunya 36, Plaça 2, Barcelona
info@accib.org
www.accib.org
@AsociacioACCIB