

Así afectan las elecciones a tu vivienda: cuanto más reñidas, mayor devaluación



30 de junio de 2023

**Invertir en bienes inmuebles deja de ser una apuesta segura
cuando la política local vive tiempos turbulentos.**

En los últimos años, es probable que hayas votado en unas elecciones cuyo resultado no estaba claro. ¿Quién no ha alargado alguna vez la noche electoral ante un escrutinio oscilante o cuando los resultados son tan ajustados que conducen a un recuento?

Resultados aparte, incertidumbres de este tipo son perjudiciales para el valor de tu casa. La inestabilidad política suele inquietar a los inversores. Es más: unas elecciones inciertas y reñidas pueden hacer bajar los precios de la vivienda, así como aumentar las solicitudes de permiso de obra. Lo revela un [estudio](#) del profesor [Carles Vergara](#) y Van Nguyen (PhD por el IESE) a partir de datos electorales de 50 estados de EE. UU. entre 1982 y 2015 junto a otros de estados limítrofes que, al mismo tiempo, no celebraban elecciones. Los autores han comparado la evolución del precio de la vivienda en ambos casos para observar cuáles eran los posibles efectos de las elecciones.

Según la investigación, el mercado inmobiliario se muestra vulnerable cuando las elecciones son inminentes y, sobre todo, muy disputadas. Las urnas tuvieron efectos negativos tanto en el volumen de ventas realizadas (descendió un 6,5%) como en el precio de venta (que bajó un 0,6%). Por el contrario, las solicitudes de permisos de construcción aumentaron un 2,2%. Los mismos efectos fueron mucho menos pronunciados cuando las elecciones tenían un claro vencedor.

Más vale malo conocido...

Estas cifras revelan hasta qué punto la elección de representantes públicos puede impactar en los habitantes. De hecho, las administraciones locales ostentan un poder considerable para imponer impuestos, reforzar leyes y protecciones y regular la economía.

Un ligera subida en el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) puede afectar a los inversores; muchas intervenciones gubernamentales pueden incluso cambiar por completo las reglas del juego del mercado inmobiliario. Es el caso, por ejemplo, del tope a los alquileres, las nuevas limitaciones a los arrendamientos de Airbnb o la respuesta de un gobierno ante el movimiento okupa. Las leyes existentes pueden convertirse en un problema mayor o menor en función de cómo fluctúa la voluntad política a la hora de cumplirlas. Los inversores prefieren saber a qué atenerse antes de asumir compromisos importantes.

La misma lógica tiene el efecto contrario en los permisos de obra, cuyas solicitudes aumentan en años electorales. Debido a que algunos partidos políticos son más reacios que otros a conceder permisos, los inversores suelen optar por el “más vale malo conocido” que despertarse con un nuevo gobierno por conocer y potencialmente inflexible. Además, como

los permisos de obra son baratos, para el inversor solicitar uno es una manera fácil de asegurar el tiro cuando el resultado de las elecciones es difícil de predecir.

El precio de la vivienda y de la hipoteca

Aunque las campañas electorales reñidas provocan un descenso en el precio de la vivienda, eso no supone necesariamente una caída interanual. Los precios pueden seguir al alza, pero más despacio de lo que lo habrían hecho en otras circunstancias. La actividad hipotecaria también aminora durante los períodos de elecciones, ya que tanto la oferta como la demanda son, en general, menores.

Teniendo en cuenta el prevalente partidismo político en EE. UU. y en todo el mundo, es probable que, en los próximos años, cada vez más personas interesadas en comprar una vivienda adopten una actitud de esperar a ver qué pasa antes de actuar.

Sobre la investigación

El [estudio “Political Uncertainty and Housing Markets”](#) analiza datos a nivel nacional de los 50 estados de EE. UU. para examinar el impacto de la incertidumbre política tanto en el mercado inmobiliario como en el hipotecario. Para ello, compara los precios de la vivienda, así como el volumen de transacciones de viviendas y de permisos de construcción concedidos.



Carles Vergara

Profesor de Dirección Financiera en el IESE. Es experto en finanzas inmobiliarias y valoración de activos financieros. Su investigación sobre [mercado inmobiliario y cambio climático](#) ha sido citado por el 2023 Economic Report of the President presentado en el Congreso de EE. UU.

www.iese.edu/es/insight