

ECONOMÍA / POLÍTICA

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

La vivienda caerá más de un 25% en

IMPACTO DEL CORONAVIRUS/ El parón coyuntural podría incrustarse en el sector si la economía no sale a flote. Los precios caerían. El descenso será de un 44% en Andalucía, un 29% en Valencia y Aragón; un 28% en Castilla-La Mancha; y un 26% en el País

Inma Benedito, Madrid.

El coronavirus ha tocado de lleno la vivienda, que afronta 2020 como el peor año desde el estallido de la burbuja. Las restricciones del estado de alarma para frenar la pandemia han congelado la actividad inmobiliaria, y la sombra de una recesión en un horizonte cercano complicará que el sector llegue a levantar cabeza una vez pase la tormenta sanitaria. La venta de pisos podría desplomarse un 46,8%, que rápidamente se extendería a los precios, provocando una caída del 16,7% en el conjunto del año.

Las obras todavía están a medio gas, tras dos semanas de parón de actividad. Las promotoras, pidiendo auxilio al gobierno para sortear una quiebra inminente. Notarías, portales y agencias inmobiliarias, de brazos cruzados, sin operaciones que firmar e ideando estrategias digitales para poder sobrevivir. Con España entera confinada y testigo del drama, la idea de comprar una casa también se ha puesto en cuarentena. En mayor o menor medida, la compra de vivienda caerá en toda España, con descensos que en el conjunto del año llegarán al 50% interanual en Andalucía, en vivienda nueva, según las previsiones del impacto del coronavirus en la vivienda por comunidades del *Pulsímetro Inmobiliario*, elaborado por la Real Estate Business School y a las que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

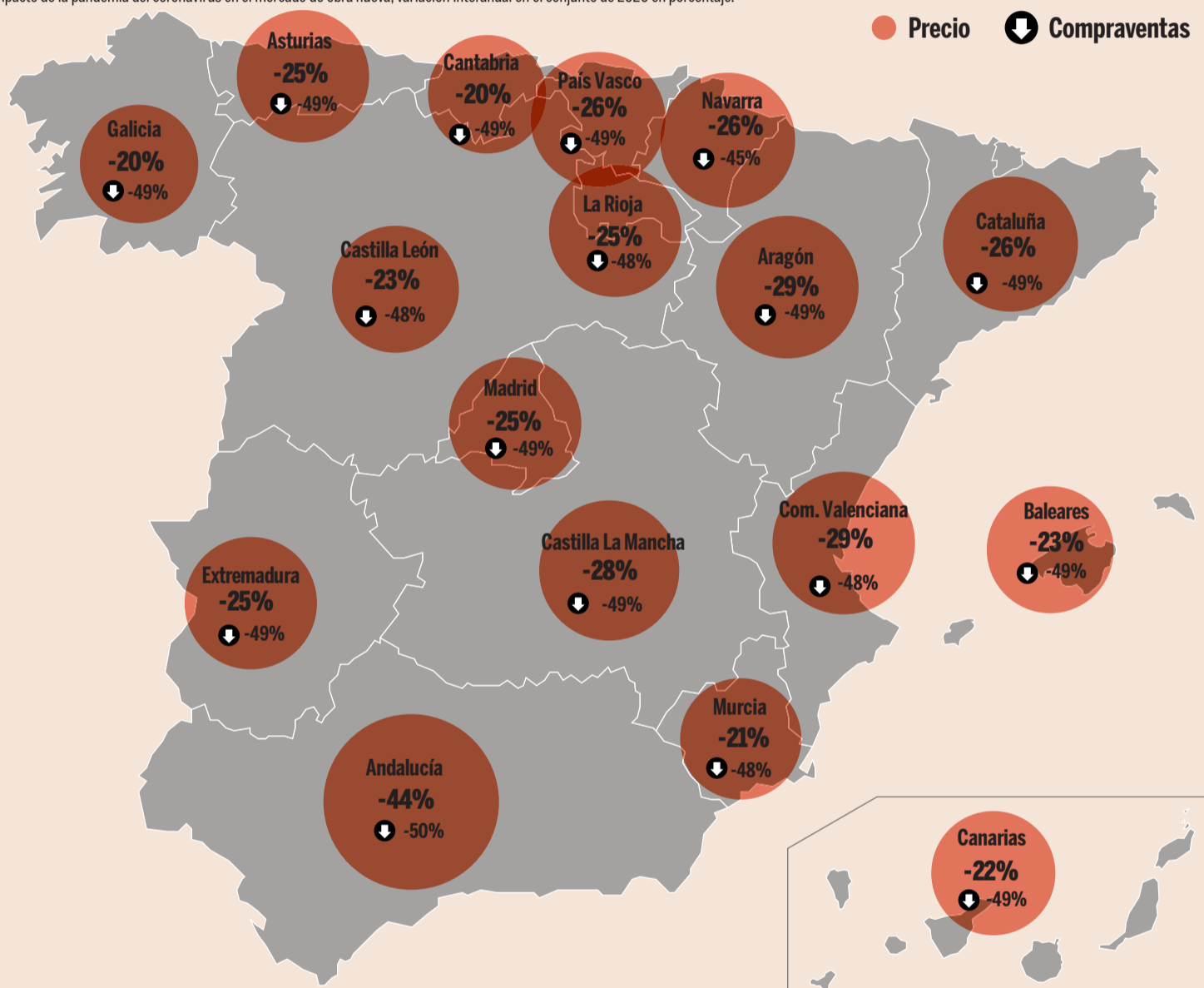
La menor demanda provocará que aquellos propietarios con necesidad de liquidez acaben vendiendo más barato. Como consecuencia, siete comunidades sufrirán descensos superiores al 25% y otras 4 estarán en esa cifra.

Andalucía, de nuevo, se llevará la peor parte, lastrada por el parón de la mitad de las ventas: el valor de los pisos en la comunidad podría desplomarse un 44%, seguida de Valencia y Aragón (caídas del 29%), Castilla-La Mancha (-28%) y de Cataluña, País Vasco y Navarra, que acusarán descensos del 26%. En Madrid, el ajuste de precios llegará al 25% en 2020 (ver gráfico).

“Sin lugar a dudas, la reduc-

MAPA DEL IMPACTO DEL CORONAVIRUS EN PRECIOS Y VENTAS

Previsión del impacto de la pandemia del coronavirus en el mercado de obra nueva, variación interanual en el conjunto de 2020 en porcentaje.



Fuente: Real Estate Business School

Expansión

Las compraventas en Madrid y Cataluña sufrirán descensos del 49% en el conjunto del año

La actividad está prácticamente parada. En el caso de la construcción, es cierto que las obras volvieron a reanudarse esta semana, pero ni al mismo ritmo de antes, ni con ninguna

tranquilidad. “Como mucho se está consiguiendo reactivar dos tercios, todavía hay muchas obras donde el reanudar va a llevar más tiempo, no es una cosa de un día para otro”, apunta Pérez. Según datos de Seopan, esta semana se retomó el 79% de las obras.

Pero es que la otra parte del sector, todo lo que es atención comercial, notarías, agencias... está en coma. “Las únicas operaciones que se están cerrando son las que estaban en trámite, para no perder la oportunidad”, apunta Pérez. “Si la gente no sale, no puede visitar casas, y eso interrumpe la actividad”, explica Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano. De hecho, aunque

es posible rubricar contratos si ambas partes disponen de firma electrónica, la Asociación española de promotores (APCE) considera “más prudente no hacerlo”. Por eso, ante el riesgo de perder operaciones a punto de cerrar, muchos bancos y entidades están ofreciendo descuentos en comisiones o tasas hipotecarias.

“Si tomamos a China como precedente, sabemos que las ventas de hogares se han reducido en enero y febrero un 90% interanual”, añade De la Torre. En España, los últimos datos disponibles son de febrero, cuando la venta de vivienda cayó un 6% interanual, según el Consejo General del Notariado. Atonía más bien

atribuible a contingencias que hoy suenan lejanas, como la ralentización económica, la inseguridad jurídica de los últimos cambios normativos, la guerra comercial o el Brexit. “La presente coyuntura rompe literalmente el ciclo, que efectivamente mostraba señales de enfriamiento tras la expansión del último lustro”, apunta Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

Ahora es una recesión lo que podría asestar el golpe definitivo a un sector que se ralentizaba. Cada vez son más voces las que advierten de ese riesgo. La última, el Fondo Monetario Internacional, hablaba esta semana de una caída del 8% del PIB para España

Una parte de la demanda que sí tiene liquidez se activará al ver oportunidades

y un 20% de desempleo, y es de los menos pesimistas...

El parón en la demanda que empezó siendo coyuntural, por el confinamiento, podría incrustarse en la economía si, cuando la gente salga de casa, lo hace sin ingresos, sin empleo o sin negocio. “La capacidad de recuperación del sector dependerá del sostenimiento de las condiciones de la demanda, y todo indica que el mercado laboral y la capaci-

once CCAA

en torno a un 25% en Madrid y Cataluña. Vasco y Navarra.

-46,8%

Ventas

Comprar un piso ahora no sólo es prácticamente inviable ante las restricciones. Si la recesión que muchos auguran se materializa, también será inaccesible. Por eso se prevé un descenso de ventas del 47% en España.

-16,7%

Media

Ante una caída de las operaciones, muchos propietarios con necesidad de liquidez tendrán que recurrir a una rebaja del valor de sus activos en venta. De media, la caída del precio de la vivienda en España alcanzará el 16,7%.

-25%

En costa

La caída del turismo y la composición de la oferta de costa, con un buen porcentaje de segundas residencias pasará factura a estos enclaves. UrbanData Analytics prevé caídas de precios entre el 15% y el 25%.

dad adquisitiva de los hogares se resentirán profundamente”, advierte Gil. De ahí las medidas públicas encaminadas a contener el empeoramiento de la actividad. Medidas que Pérez califica como “matar moscas a cañonazos. A nivel privado nos toca adaptarnos, pero a nivel público tienen la gran oportunidad de actuar, movilizar suelo y contar con el sector privado”.

Por segmentos, hay divergencia de opiniones sobre cuál se llevará la peor parte. De la Torre considera que el lujo y la vivienda usada saldrán peor parados. Pérez, que la obra nueva, donde la mitad de la demanda es de segunda residencia: “Son decisiones que se

pueden posponer”, y pronostica que la mitad del negocio de obra nueva se perderá.

Por el lado de la oferta, en muchas ubicaciones habrá propietarios con necesidad de liquidez que, ante una caída de las operaciones, reducirán precios. “Aquellos que por los daños colaterales necesiten dinero rápido, venderán barato”, señala Pérez. De ahí que, como apuntan en un reciente informe de urbanData Analytics, las zonas costeras presentarán las mayores caídas, de entre el 15% y 25%, al contarse entre los activos mucha segunda residencia. Buena parte de este impacto también se debe a que, sin turistas a la vista, todo el negocio inmobiliario que depende del turismo está paralizado. Madrid y Barcelona también lo notarán, ya que, como explica Juan Fernández-Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación, “el ajuste se producirá particularmente donde el mercado ya estaba tensionado”.

En esta tesitura, ¿cómo se reactivará el mercado? Pérez pone el foco en los extremos de la campana de Gauss: “El que tiene necesidad de vender y el que tiene dinero ahorrado”. Mientras que aquellas personas que necesiten liquidez estimularán la oferta al poner activos en venta; habrá una parte de la demanda que se activará al ver oportunidades de inversión en esas operaciones. Con el BCE asegurándose de que el dinero fluye y con tipos bajos hasta donde alcanza la vista, la inversión, al principio cautelosa, se irá abriendo paso. “Creemos que habrá más activos inmobiliarios en venta para recuperar liquidez, lo que atraerá a inversores que dispongan de esa liquidez”, coincide Eduard Mendiluce, CEO de Aliseda y Anticipa, controladas por el fondo Blackstone en España.

Para que esa reactivación cristalice, igual que una primera parte fue la vuelta a la actividad de las constructoras, el hito será cuando la población pueda volver al banco, a la agencia o a la caseta inmobiliaria... “entonces veremos qué actividad se mantiene”, añade Pérez.

La obra nueva en Madrid, un 31% menos

I.B. Madrid.

La crisis del coronavirus también golpeará la ciudad de Madrid, una de las locomotoras que venía tirando del mercado. La vivienda de obra nueva en la capital podría abarataarse un 31%, y la de segunda mano un 18%, según datos de la Real Estate Business School que analizan el impacto de la pandemia en el conjunto del año.

“Madrid ya tenía una tendencia a ir a la baja y se va a ver muy afectada por esta parálisis”, coincide Ferran Font, jefe de Estudios de pisos.com, que explica que, aunque el impacto en número de operaciones y precio de venta va a ser seguro “y tardará más tiempo en recuperarse, al tratarse de decisiones de largo plazo que requieren de mucha certidumbre”; los efectos se verán antes en el alquiler. “Los alquileres bajarán más rápidamente de precio, aunque también se recuperarán antes”. En los últimos meses, el precio de los pisos en renta en la capital venía moviéndose en tasas alrededor del 3%. Pero entre el agujero de ingresos que provocará esta crisis, entre despidos y cierres de negocios, y algunas medidas para paliar el impacto en el mercado del alquiler, como prorrogar automáticamente durante seis meses todos los contratos que finalizaran durante el estado de alarma; el alquiler de la capital empezará a sufrir caídas.



Font opina que éstas “se notarán más en los barrios con una demanda más débil, o aquellas zonas donde la demanda tiene menos posibilidades económicas, debido a una mayor afectación por ERTE o desempleo en según qué barrios”. En el corto y el medio plazo, apunta Fernando Encinar, jefe de Estudios de Idealista, “el mercado de Madrid se verá impactado con un incremento importante de ‘stock’ y una caída

relevante de transacciones. Pasado el verano y según avancemos a la navidad, el ‘stock’ seguirá creciendo y podemos ver ya signos de vida en el lado de las compraventas”. Encinar estima que a comienzos de 2021 el ‘stock’ podría estabilizarse y aumentar las operaciones. En todo caso, el precio responderá a la certidumbre de la recuperación y, de no producirse, añade, “podría ahondar en el ajuste”. Sin embargo, para quien tenga liquidez, ésta puede ser una ocasión para invertir en vivienda. “Lo que posiblemente encontremos en Madrid capital justo después del parón serán algunas zonas, en barrios más periféricos, donde pueden producirse oportunidades de inversión”, subraya Font. En un entorno de bajos tipos de interés, con el respaldo del BCE detrás de los bancos, los inversores que disponen de capital para invertir pueden ver en Madrid un filón. “Habrá oportunidades muy interesantes. Quizá no son tan rentables como lo hubieran sido en 2017 o 2018, pero es una inversión más segura que otros activos como la bolsa, que en esta situación es imprevisible”, añade Font. Desde Idealista, además, observan que empieza a producirse un cambio en la búsqueda de inmuebles, primando el espacio o un jardín a vivir en el centro. Una tendencia que podría derivar del encierro de las últimas semanas.

Un año de chollos en Barcelona

M. Inglés. Barcelona.

El profesor de la Universidad de Barcelona (UB) Gonzalo Bernardos, experto en el sector inmobiliario, asegura que “esta crisis no va a ser un 2008 segunda parte”. Dicho esto, vaticina que 2020 será un año de oportunidades: “Saldrán al mercado pisos de empresarios y autónomos que necesiten liquidez y de parados que antes que pagar al banco prefieran vender y vivir en alquiler”, dice. Esto provocará que se pongan a la venta pisos con descuentos de entre el 7% y el 9%. En Barcelona, cree que la tipología de viviendas que más descuentos ofrecerá será la de alta gama, porque el inversor extranjero, “que ya había descendido por el ‘Proces’, se puede dar por desaparecido”. El presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Catalunya (Apce) y dueño de la inmobiliaria La Llave de Oro, Lluís Marsà, indica que existen dos grandes diferencias respecto a la crisis del 2008: que “ahora no hay ‘stock’ de vivienda” y que la banca exige unos “altos niveles de ventas antes de iniciar la construcción de los pisos”. Por ello, Marsà cree que en ciudades como Barcelona y su área de influencia, donde la demanda supera de largo a la oferta de obra nueva y donde la mayoría de obras ya están vendidas antes de



su finalización, “los precios de los pisos de obra nueva no sufrirán grandes variaciones”. Lo que sí ocurrirá, seguro, avanza, es que “algunos promotores retrasarán o dejarán en el aire hasta nuevo aviso el inicio de nuevas promociones”, lo que contrubuirá a agravar el problema de la oferta de vivienda. El presidente de los promotores recuerda que Cataluña tiene unas necesidades de unos 25.000 nuevos pisos al año y que en 2018 se

iniciaron 14.500 viviendas. Todavía no hay cifras oficiales para 2019 pero la evolución de los tres primeros trimestres apunta a una caída del 4,7% al cierre del año. “En Cataluña estamos construyendo un 60% de las viviendas que se necesitan”, concluye. El mercado de segunda mano será otra cosa”, indica. Desde la agencia inmobiliaria Engel&Völkers, el director general para Cataluña, Oriol Canal, indica que en Barcelona, los distritos donde habrá más transacciones serán aquellos en los que el precio de la vivienda es más caro, pues será donde aparecerán los mayores descuentos. “No serán visibles en los anuncios, ya que se conseguirán después de una larga negociación”, apunta. Y añade: “El período que resta para acabar 2020 probablemente supondrá el mercado más convulso en el que muchos profesionales han trabajado; no obstante, no será el peor si nos guiamos por el número de transacciones previstas”. El consejero delegado de Apropiedades, Armando Lasauca, reconoce que en los próximos meses en Barcelona “habrá bajadas de precios agresivas”, pero cree que, una vez pasada la psicosis, “todo volverá a una normalidad relativa”. Eso sí, esta crisis avanzará el cambio de ciclo que se preveía para dentro de uno o dos años y se iniciará el descenso de precios.