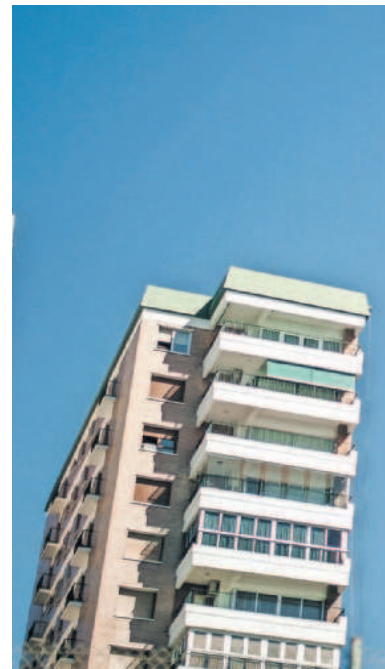


La vivienda pos-Covid será más barata



La crisis económica impondrá una bajada de precios este año, que en Madrid podría llegar al 5%, con recuperación ya en 2021

Habrá mayores descensos en la vivienda de costa, por la menor demanda y la ausencia de compradores extranjeros

MARÍA MATOS ELICES
MADRID

El confinamiento ha hecho que muchos españoles se den cuenta de las carencias de sus viviendas: ya sea por falta espacio, de luz natural o por su ubicación en el centro de las ciudades.

Con el mercado inmobiliario prácticamente parado por las restricciones de movilidad, comienza ahora una incierta recuperación que pondrá a prueba si el sector vuelve a los niveles previos al brote de Covid-19 o tarda en reactivarse.

En el primer trimestre, que incluyó dos semanas del estado de alarma, la compraventa de viviendas cayó un 4,9% respecto al mismo periodo de 2019, según los datos de la estadística registral inmobiliaria del Colegio de Registradores. Durante esos últimos 15 días de marzo, estas operaciones se desplomaron un 31% respecto a las mismas semanas de hace un año. Pero hay que contextualizar las cifras: ya en 2019 se vio una "tendencia de ralentización en el mercado que, aunque no se materializó en los precios, sí lo hizo en el volumen de la compraventa",

explica Álvaro Natal, experto del Centro de Información de Estadística del Notariado. 2020 comenzó así, pero el confinamiento provocó un desplome en las compraventas. Miguel Cardoso, de BBVA Research, estima que la caída en esas dos semanas de marzo ronda el 80%, una cifra que habría sido similar o incluso mayor en abril y mayo.

Por otra parte, el precio medio de vivienda nueva y de segunda mano creció un 2,5% en tasa interanual en el primer trimestre, según el índice inmobiliario Fotocasa. Las últimas cifras publicadas, correspondientes a abril, muestran un incremento del 0,5% respecto a marzo, aunque se mantiene la tendencia bajista y se registra la quinta caída consecutiva en tasa interanual, con unos descensos del 2%. "Los propietarios todavía no están haciendo grandes rebajas en sus viviendas en venta", explican desde el portal inmobiliario. Aunque Fotocasa ya esperaba para 2020 "un año de contención y bajadas de precio", cree que estas podrían verse aceleradas por el Covid-19.

La reactivación no llegará hasta 2021
Las perspectivas para los próximos meses son inciertas. Las medidas de desescalada del confinamiento comenzaron en España el 4 de mayo, aunque aún son muy limitadas en grandes ciudades como Madrid y Barcelona. Por ello, los expertos optan

El sector ya esperaba un año de contención y caída de precios

Habrá un aumento relevante del stock por las casas de herencias o divorcios y las ventas para obtener liquidez

por la prudencia en las previsiones. En todo caso, confían en que la crisis actual sea transitoria, derivada de un parón de la actividad que ha tenido efectos negativos en muchos sectores, entre ellos el inmobiliario. El que se convierta en una crisis más profunda que afecte a la capacidad de endeudamiento de las familias y al crédito que ofrezcan las entidades financieras y, por tanto, impacte aún más en este mercado, dependerá de los planes de choque que lleguen desde Europa y de las medidas que tome el Gobierno para proteger el crédito, explican.

"El endeudamiento se ha reducido de forma considerable, al igual que la oferta de vivienda, frente a hace una década. Por ello, la crisis puede ser de menor intensidad y más corta", apunta Cardoso. Pese a todo, estima que la inversión en vivienda caerá un 30% en 2020 ya que la baja demanda se prolongará entre tres y seis meses y la reactivación del mercado no llegará hasta bien entrado 2021. Asimismo, Samuel Población, director nacional de producto residencial y suelo de CBRE España, subraya que, aunque sea una crisis más o menos temporal, se desconoce cuál será la duración. "Antes hablábamos de un escenario de recuperación en V y ahora de uno en U en el que no sabemos cuánto durará la parte baja", explica.

/ El Ibex sube el 3,44% semanal, esperando la vacuna
/ Joe Little (HSBC): “El plan francoalemán es un ‘coronabono’ en todo salvo en el nombre”
/ Fondos de impacto social, la última frontera de la inversión responsable
/ Cómo comprar deuda española en las subastas



Fernando Encinar, jefe de estudios de Idealista, afirma que primero se verá “un aumento relevante del stock: al que había hasta marzo se sumarán las viviendas procedentes de herencias, divorcios y las que ayuden a sus propietarios a mejorar su situación económica con la venta”. Solo después comenzarán las operaciones y el ajuste de precios.

Recortes de precio asimétricos

No obstante, este recorte de precios no afectará igual a todas las tipologías de vivienda ni a todos los municipios, subraya Encinar. En este sentido, Rafael Gil, director del servicio de estudios de Tinsa, explica que en esta ocasión las ciudades no irán un paso por delante en la reactivación del mercado puesto que sufren mayores restricciones de movilidad.

Aunque la mayoría de expertos prefieren no anticipar cifras, S&P sí estima que la bajada media del importe de la vivienda en España será de entre el 3% y el 3,5%. En Knight Frank afirman que en Madrid este recorte podría alcanzar el 5%. Asimismo, los precios caerán más en el mercado de segunda mano y segunda residencia, mientras que la bajada en obra nueva “será testimonial”, afirma Población, de CBRE.

El mercado residencial de costa también sufrirá mayores ajustes en actividad y en precios, añaden desde Tinsa, debido a su dependencia del comprador extranjero.

S&P estima un recorte medio del importe de los inmuebles de entre el 3% y el 3,5%

En abril se ha producido un aumento de las búsquedas de casas con jardín o terraza y fincas rústicas

En cualquier caso, “una vez absorbido el stock en el medio-largo plazo, los precios recuperarán la tendencia que tenían antes del estallido de la crisis sanitaria”, asegura Encinar. De hecho, en Knight Frank prevén “un ligero repunte” de cara a 2021.

No obstante, los expertos señalan que los datos de los meses posteriores al confinamiento podrían verse distorsionados por el cierre de operaciones que quedaron paralizadas al decretarse el estado de alarma y que ahora se completarán. Esto también podría afectar a las estadísticas de tipologías de vivienda adquirida que, según los datos recopilados por Fotocasa, muestran un incremento del interés por inmuebles con terraza o jardín y por las fincas rústicas (ubicadas en zonas menos pobladas). Aunque la información disponible es de las búsquedas de los potenciales clientes, en abril, el interés por viviendas con terraza o jardín aumentó un 40% respecto al conjunto de enero y febrero. Asimismo, Fotocasa destaca un aumento del 46% en las búsquedas de vivienda rústica, una tipología poco frecuente pues se solía optar por chalés o viviendas adosadas, ubicadas en poblaciones más grandes. En cualquier caso, para saber si la tendencia se consolida, habrá que esperar a que acabe el confinamiento y ver si los españoles han decidido comprar un inmueble adaptado a las necesidades de convivir con el Covid-19.

Visitas en tiempos de confinamiento

► **Apertura de las inmobiliarias.** Con la activación de la fase 1 y la relajación de las restricciones en aquellas provincias que aún están en la fase 0, desde el pasado lunes, los ciudadanos de toda España pueden ya visitar viviendas o locales comerciales para alquilar o vender, siempre que sean inmuebles con menos de 400 metros y estén deshabitados o vacíos en el momento de la visita. Los potenciales clientes no han tardado en concertar cita y según informan desde Fotocasa, las agencias inmobiliarias están recibiendo un “aluvión de llamadas”.

► **Tours virtuales.** En esta nueva normalidad, las visitas también han cambiado y ya se ha incorporado la posibilidad de realizar toda la transacción de forma online: un tour virtual de la vivienda, firma de contratos de alquiler 100% online e incluso se está produciendo un impulso de los servicios digitales de las entidades de tasación, explican los expertos de **Instituto de Valoraciones**. De hecho, Idealista ha lanzado la Video Visita, un nuevo servicio para la visualización virtual de inmuebles de forma personalizada. Según los responsables del portal, el profesional inmobiliario acude a la vivienda y la muestra a través de un vídeo en directo a los potenciales compradores –pueden ser varios a la vez– que tienen la posibilidad de plantear las preguntas que les surjan sobre el inmueble en ese momento.