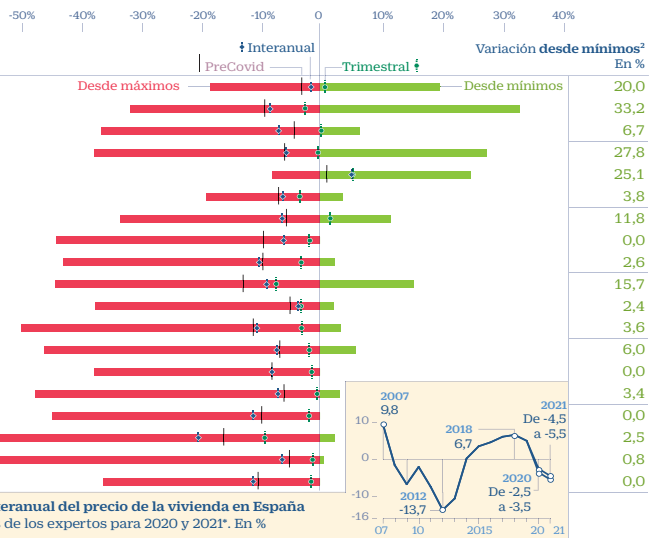


Impacto del Covid-19 en el mercado inmobiliario

Precio de compra de inmuebles
En el 4º trimestre de 2020

	PRECIO €/m²	Variación			Variación desde máximos² En %
		Interanual En %	PreCovid¹ En %	Trimestral En %	
Baleares	2.232	-1,4	-3,0	0,9	-18,2
Madrid	2.181	-8,2	-9,1	-2,4	-31,4
País Vasco	2.041	-6,8	-4,2	0,3	-36,2
Cataluña	1.833	-5,5	-5,8	-0,2	-37,4
Melilla	1.738	5,3	1,3	5,5	-7,9
Ceuta	1.728	-6,1	-6,8	-3,3	-18,8
Canarias	1.280	-6,2	-5,5	-3,5	-33,1
Cantabria	1.173	-6,0	-9,3	-1,8	-43,8
Andalucía	1.124	-10,0	-9,4	-3,1	-42,6
Navarra	1.121	-8,8	-12,6	-7,2	-43,9
Asturias	1.118	-3,5	-4,9	-3,1	-37,3
Aragón	1.027	-10,4	-11,0	-2,9	-49,6
Com. Valenciana	1.027	-7,1	-6,6	-1,7	-45,7
Galicia	985	-7,9	-7,9	-1,4	-37,4
Murcia	920	-6,9	-5,9	-0,3	-47,2
Castilla y León	918	-11,0	-9,6	-1,7	-44,4
La Rioja	785	-20,1	-15,9	-9,1	-56,4
Cast.-La Mancha	757	-6,2	-5,0	-1,2	-54,3
Extremadura	711	-11,0	-10,2	-1,4	-36,0

Fuentes: Tinsa e INE. (1) 4º trimestre sobre 1º trimestre de 2020. (2) Máximos y mínimos históricos registrados.
Infografía: BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS



La vivienda afronta un 2021 con caídas de hasta el 5% y pendiente de los ERTE y las rentas

Durante el nuevo ejercicio se recuperará el nivel de transacciones

El aumento del ahorro impulsará las operaciones inversoras

PABLO SEMPERE
MADRID

Las consecuencias de la crisis sanitaria y económica sobre el mercado de la vivienda podrían resumirse, en lo que al año 2020 se refiere, con dos fenómenos: una paralización casi total de las ventas durante los meses más duros de la pandemia, por un lado, y un relativo sostenimiento de los precios, por otro, con caídas cercanas al 2%, mucho menos acusadas que las de doble dígito que acompañaron al PIB. El año 2021, sin embargo, amenaza con invertir las tornas, lo que se traduciría en una recuperación paulatina de las operaciones y en un descenso mayor del valor de los inmuebles, pudiendo superar el umbral del 4,5%. Estas previsiones de expertos, economistas, tasadoras, registradores y portales, no obstante, hay que cogerlas con pinzas debido a la enorme incertidumbre que rodea a la tesitura económica.

Lo que sí parece claro es que 2020 cerrará con

una cifra de operaciones muy alejada de lo que venía viéndose en los últimos años, en los que se superaban con creces las 530.000 transacciones. Esta vez, lastrado sobre todo por las caídas interanuales del 60% en el segundo trimestre, y a la espera de conocer los datos de octubre, noviembre y diciembre, 2020 cerrará notablemente por debajo del medio millón de ventas.

También faltan por conocer las cifras oficiales relativas a los precios en el año de la pandemia, pero las diferentes tasadoras y portales vaticinan caídas que rondan el 2% en el peor de los casos, lejos del -10% que el sector preveía al comienzo de la crisis.

Caídas de precios
Cuando se confirmen estas proyecciones, 2020 habrá cerrado como el primer año con caídas interanuales de precios desde el ejercicio 2013, cuando el retroceso superó el -10%, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Lo cierto es que, aunque

desde los años 2018 y 2019 ya se intuía un ajuste, con crecimientos cada vez más tímidos, el Covid ha terminado de dar la puntilla al mercado. Tal y como cuenta Rafael Gil, director del servicio de estudios de la tasadora Tinsa, mientras que la variación interanual en los precios durante el cuarto trimestre del año se encuentra en el -1,7%, la variación pre-Covid asciende al 2,3%. Sin embargo, aunque todas las comunidades autónomas registran descensos entre octubre y diciembre respecto al primer trimestre, "la caída media del año se movería en el entorno del 2%".

Una de las razones de este relativo aguante de los precios, explica el consejero delegado de la tasadora Gival, Roberto Rey, se encuentra en las políticas impulsadas desde el Gobierno para oxigenar la economía tras el golpe del virus. "Veníamos de un periodo de corrección, y si no hubiese habido ayudas como los créditos ICO o los ERTE, es posible que mucha gente hubiese



Promoción de vivienda nueva en construcción en Valencia. EFE

El descenso medio de 2020 rondaría el 2% en el peor de los casos, lejos de la previsión inicial

Todas las comunidades se abaratan en diciembre, según datos de Tinsa

tenido que plantearse la venta de la vivienda para obtener liquidez inmediata".

Por eso, sostiene, puede que la devaluación comience "cuando acaben los ERTE y el paro que quede sea estructural". Rey también deja hueco al optimismo, y recuerda que con la amortización de los préstamos para 2022, con la extensión de los ERTE - hasta el 31 de mayo previsiblemente - y con la vacuna "podríamos tener tiempo para recuperarnos".

En esta línea se muestra el portavoz de Idealista, Fran Iñareta: "Los propietarios se han apoyado en lo coyuntural de la crisis y en la esperanza de la recuperación. El entorno socio-económico próximo podría producir una ralentización de los descensos y un ajuste al alza a lo largo del nuevo ejercicio".

Haya o no ligeras subidas en algún momento del año 2021, recalcan los expertos, las caídas que se registren no serán demasiado

abultadas, y casi en ningún caso a doble dígito. "El auge actual por la compraventa puede hacer que los precios registren pequeñas subidas y bajadas durante parte del 2021, aunque se siguen esperando leves descensos en los precios de la vivienda de segunda mano. No obstante, no vamos a asistir a grandes caídas, ya que la vivienda de segunda mano se encuentra actualmente un -37% por debajo de los máximos registrados", explica la portavoz del portal Fotocasa, Anaís López, que diferencia claramente entre la vivienda usada y la obra nueva, un segmento, este último, sobre el que se apoyarán las grandes alzas que se registren.

Los retrocesos mayoritarios, sostiene el profesor de Economía en la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo, además de darse en la segunda mano -el segmento principal del mercado-, alcanzarán las mayores cotas "en el primer semestre de 2021", apunta. En la primera mitad, de hecho, y siempre con mucha precaución, "podrían anotarse caídas que superen el 5%".

Así lo cree el portavoz de Registradores de España, José Miguel Tabarés: "La previsión para el primer semestre es una leve disminución de los precios, pero si nada cambia sustancialmente, esta debería ser relativamente suave". También el director de estudios del portal Pisos.com, Ferran Font, que espera para 2021 "una devaluación de entre el -5% y el -7% a nivel nacional, más contenida para 2022".

Las caídas, no obstante, no estarán vinculadas únicamente al fin de ayudas como los ERTE, las moratorias o los créditos. También estarán marcadas, prosigue el profesor, por el decalaje entre las cifras y registros oficiales y el ritmo real del mercado, algo que trasladará las consecuencias de la etapa más dura de la pandemia a meses posteriores. También, señala Rafael Gil, porque "los precios reaccionan con cierto desfase respecto a la situación de la demanda. En 2020, la caída ha sido tan abrupta que se ha trasladado a los precios rápidamente, pero eso no es lo usual".

También es necesario tener en cuenta, recuerdan los expertos, el impacto de la prácticamente nula movilidad internacional, un fenómeno que limita, y mucho, las operaciones por parte de extranjeros. Entre

La obra nueva sorteará las caídas de precios, que irán a la segunda mano

Las previsiones más negativas llevan los hundimientos hasta el 10%

enero y noviembre, según datos del INE, los foráneos han protagonizado 36.850 compraventas, más de un 20% menos que en 2019.

A partir de aquí, las proyecciones de caída oscilan entre el umbral del -1,5% de BBVA Research y el abanico de entre el 9% y el 10% repartido entre 2020 y 2021 que manejan desde Bankinter y Fich. La Fundación de las Cajas de Ahorros, Funcas, también ha revisado sus previsiones, y estima una rebaja de hasta el 8% en el primer semestre de 2021.

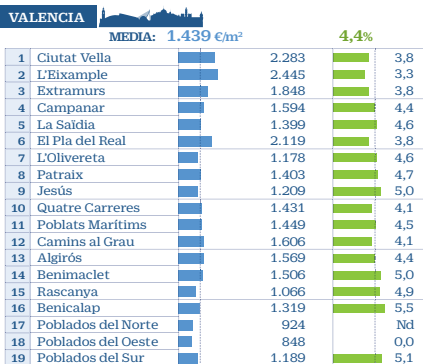
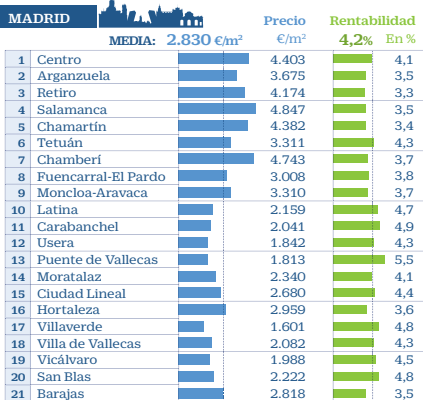
Más perfil inversor

La fortaleza de la vivienda en una de las mayores crisis de las últimas décadas, "junto a que el sector tenía aprendida la lección de la recesión anterior," ha vuelto a posicionar al inmobiliario como uno de los sectores refugio, en opinión de Roberto Rey. Esto, junto al aumento del ahorro en la crisis, hará que el perfil inversor regrese durante 2021 a la par que se recupere la normalidad. "Parte del ahorro acumulado de las familias irá a la compra de vivienda como inversión", dice el director de coyuntura y análisis internacional de Funcas, Raymond Torres. En este terreno, opinan los expertos, habrá dos jugadores. Por un lado, el inversor, motivado por un nivel de ahorro que entre abril y junio, coincidiendo con el confinamiento más severo, disparó la tasa al 22,5% de la renta disponible, un nivel nunca conocido en España. Por otro, los hogares que debido al fin de las ayudas económicas opten por desprenderse de activos inmobiliarios con el fin de obtener liquidez inmediata.

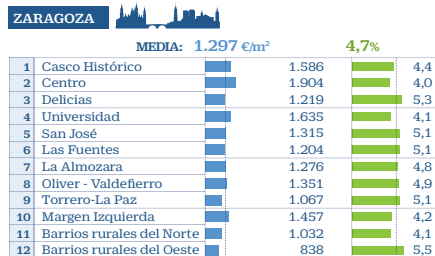
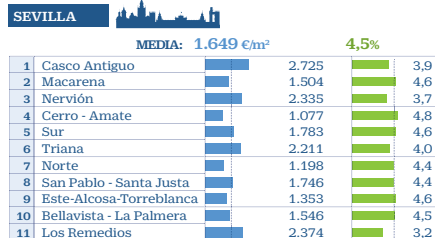
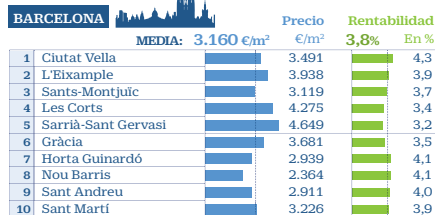
En todo caso, el mercado dependerá también de la evolución de las rentas y del crédito en 2021.

Precios y rentabilidades medias de la compra y del alquiler

Por distritos



Puente: Tinsa



BELÉN TRINCADO / CINCO DÍAS

Madrid y Barcelona verán caídas en el alquiler de cerca del 10%

P. SEMPERE MADRID

La bajada de precios en las rentas del alquiler que empezó a verse en las grandes ciudades antes del estallido de la crisis sanitaria se ha acelerado a raíz del Covid-19 y, según apuntan los portavoces de los portales inmobiliarios, seguirá por la misma senda a lo largo de todo 2021, quién sabe si también de 2022. Por lo pronto, según la información de estas plataformas, Madrid y Barcelona, los dos grandes mercados que actúan como un indicador adelantado de lo que luego se extiende al resto del país, han recibido a 2021 con caídas interanuales en noviembre que oscilan a grandes rasgos entre -5% y -13%, en el caso de la capital, y entre -7% y -12%, en el

caso de la ciudad condal. En 2021, en función de la evolución de la pandemia, el abaratamiento de las rentas podría oscilar entre el -8% y el -10%.

"La incertidumbre es mucho más fuerte en los arrendamientos", explica Ferran Font, del portal Pisos. "Por un lado, el avance de la economía anotará un descenso en el precio del alquiler, marcado por la caída de la capacidad de pago de las rentas de las familias". Por otro, prosigue, habrá que ver si la oferta turística que migró del alquiler vacacional al residencial "vuelve a hacer el camino contrario y tiene algún impacto en los precios". A esto habrá que añadirle el papel del teletrabajo y de los estudiantes universitarios. Mientras, recalca Font, en las grandes urbes "como Madrid, Barcelona, Valencia o Sevilla

ya se están produciendo caídas superiores al 10% interanual".

El portavoz de Idealista, Fran Iñáreta, también pone el foco en el aumento del stock en los principales mercados, un fenómeno que puede achacarse al parón provocado por el confinamiento. "Este proceso de embalsamiento fue más rotundo en los mercados más dinámicos, en los que la rotación de viviendas era mucho más elevada", y es probable que la tendencia en el ajuste de los precios "se mantenga en las principales capitales hasta que se diluya el stock".

Desde Fotocasa recuerdan además que este ajuste no solo tiene réplicas en las grandes ciudades. Así, el índice inmobiliario del portal muestra que en Baleares el precio ya desciende a un ritmo del -10% interanual,

mientras que en Canarias y Madrid lo hace al -5%. Cataluña, por su parte, lo hace a una velocidad de un punto porcentual. "Es, por tanto, una tendencia normal y natural del mercado del alquiler que ya esperábamos para 2020 y que quizá se ha visto algo acelerada con la situación actual de la pandemia", explica su portavoz, Anaís López.

Pero en los precios no solo tiene algo que decir la evolución de la crisis económica. A comienzos de 2021, si nada cambia, el Gobierno de PSOE y Unidas Podemos sacará adelante la nueva ley estatal de vivienda, que previsiblemente permitirá a las comunidades autónomas y ayuntamientos limitar temporalmente los precios de las rentas en aquellas zonas que hayan sufrido subidas abusivas del alquiler.