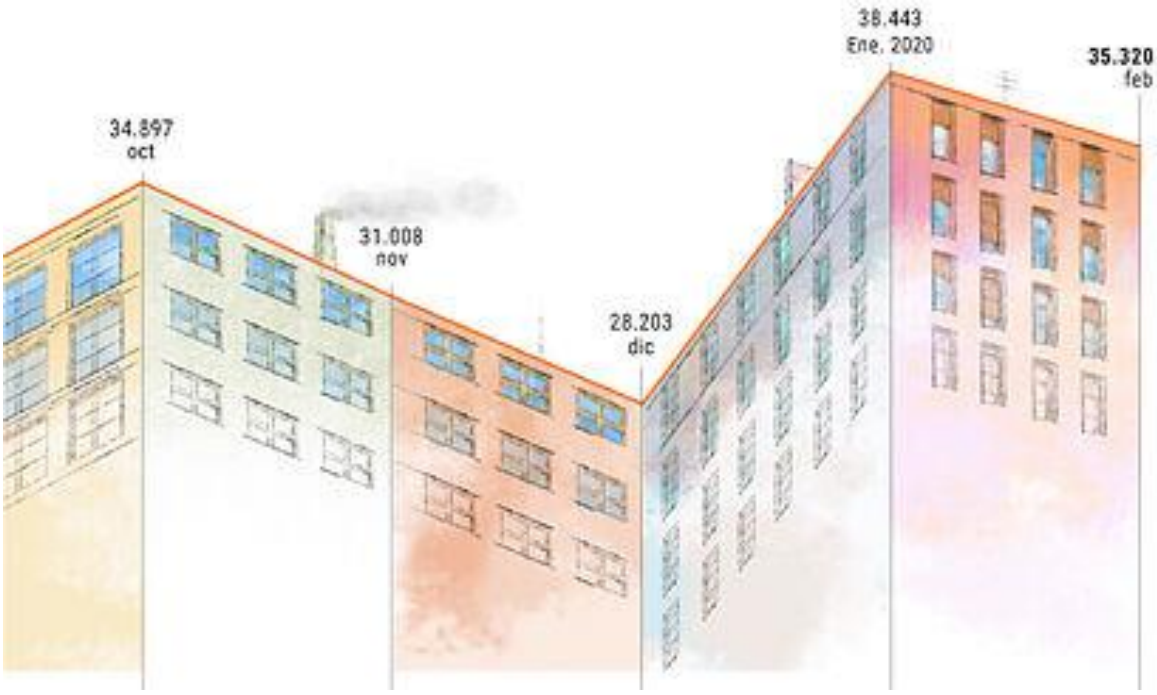
Vivienda en tiempos de coronavirus: los precios apenas bajan y comienza la 'mancha de aceite'

**El sector empieza a detectar un desplazamiento de la demanda hacia las afueras de las ciudades en busca de viviendas más amplias. No se esperan bajadas de precios significativas**




**Actualizado** Sábado, 9 mayo 2020

Hablar de crisis y de *ladrillo* en España remite inevitablemente a 2008 y al estallido de la burbuja inmobiliaria, pero ni estamos en ese momento ni las consecuencias del coronavirus serán las mismas. Eso no quiere decir que la vivienda sea inmune al Covid-19. Buena parte del sector se ha paralizado en los últimos dos meses, las compraventas se han frenado y ya nadie puede ir a visitar un piso para alquilarlo. Además, nos hemos encerrado en nuestras casas y las hemos redescubierto como lugares de trabajo y todo eso, apuntan los expertos, acabará reconfigurando el sector: los precios apenas bajarán, pero la pandemia será el origen de la dispersión como una *mancha de aceite*.

Se llama así al desplazamiento progresivo de la demanda hacia las afueras de las ciudades, donde los precios suelen ser más bajos y los espacios más amplios. "Ya se produjo en 2003 y ahora empezamos a verlo, explica **Ignacio de la Torre**, socio y economista jefe de **Arcano Partners**. Tiene lógica. "Ante los posibles rebrotes de la pandemia, los ciudadanos buscarán casas más grandes y con más espacios como jardines o terrazas" para pasar posibles periodos de cuarentena. Y a eso hay que sumar la consolidación del teletrabajo, que parece haber llegado para quedarse.

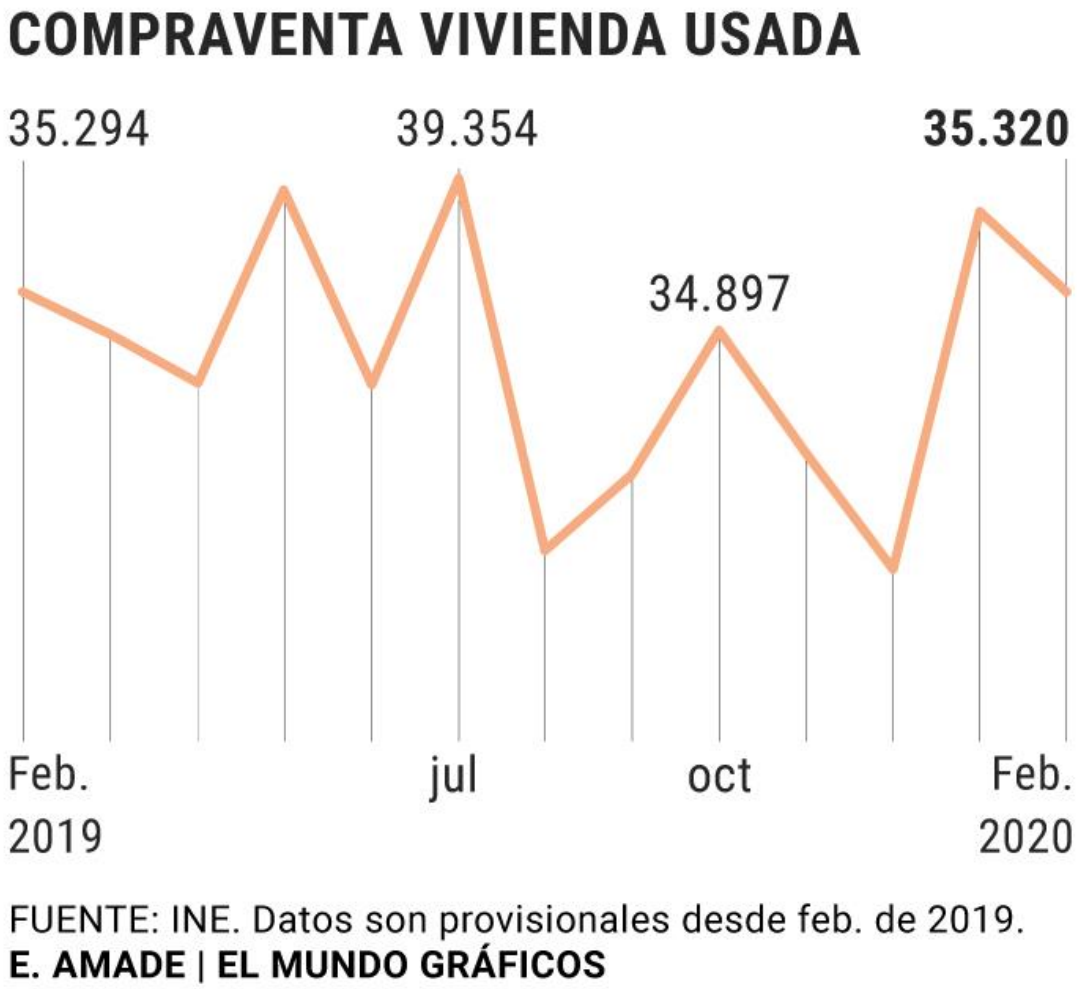
El comportamiento de la demanda ya refleja estos cambios. "Al principio reclamaban mayor espacio y valoraban especialmente atributos como las terrazas o los jardines. Sin embargo, durante las últimas semanas y ante la más que probable convivencia con el teletrabajo, los compradores valoran otras alternativas para adquirir viviendas no tan céntricas. Solicitan información en proyectos a las afueras, donde pueden encontrar inmuebles con esos espacios que no tienen en el centro de la ciudad y, al no tener que desplazarse a diario a su lugar de trabajo,

valoran más el interior, las estancias amplias y el entorno con zonas comunes", apunta **Manuel Juzgado**, responsable de residencial obra nueva de la consultora **Knight Frank**.

Esta incipiente reorganización podría tener implicaciones mucho más profundas, por ejemplo, en la **relocalización de los puestos de trabajo**en ciudades más pequeñas, tal y como señala De la Torre. "Por no hablar de que abriría la puerta a más años de ciclo positivo en el *ladrillo*", añade.

COMPRAVENTAS DETENIDAS

Pero eso vendrá después. A falta de datos actualizados por parte del **Instituto Nacional de Estadísticas** (INE) -los últimos corresponden al mes de febrero- y por parte de registradores y notarios -ambos tienen previsto presentarlos en los próximos días-, los operadores del mercado aseguran que ahora mismo las operaciones de compraventa de vivienda están prácticamente detenidas y sólo se están cursando aquellas que se habían iniciado antes del brote.

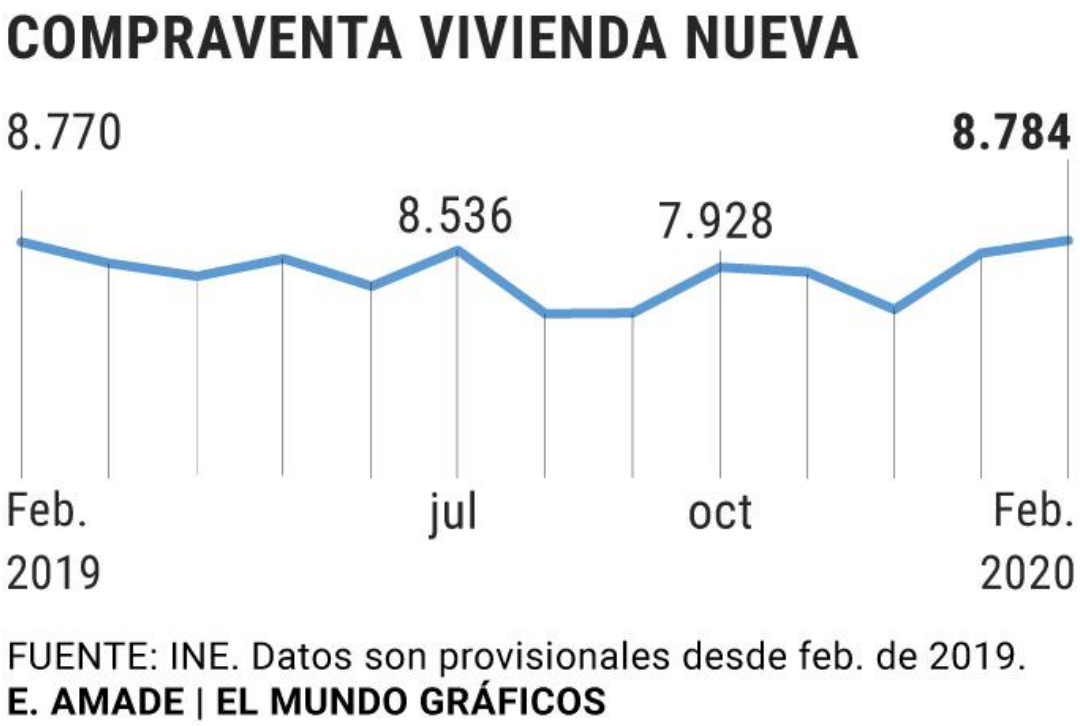



Precisamente antes de la declaración del estado de alarma, las transacciones comenzaban a recuperarse tras la desaceleración que la nueva Ley Hipotecaria provocó en la segunda mitad de 2019. Tras ese *impasse*, el mercado aspiraba a cerrar 500.000 transacciones a finales de 2020, sin embargo, esa cifra se antoja ya una quimera. "Si la economía empieza a reactivarse ya, **podrían perderse entre 41.000 y 47.000 operaciones**, pero si la recuperación se retrasa más allá del

verano, entre 70.000 y 100.000 operaciones estarían en riesgo", estima **Ferran Font**, director de Estudios del portal inmobiliario Pisos.com.

PRECIOS CONTENIDOS

Inevitablemente esto se notará en los **precios**, aunque no tanto como se podría esperar. Con las previsiones actuales, nadie en el sector apuesta por desplomes similares a los de 2008, sino por correcciones que irán en paralelo a la contraccón del PIB. **"Entre el 5% y el 10%"**, pronostica Ignacio de la Torre. "Las caídas serán mayores en los lugares donde la demanda tenga menor capacidad de adaptación y resulte más afectada por la situación económica, como las zonas menos industriales o las más dependientes del turismo. **Barcelona o Madrid se verán menos afectadas**", dice Ferran Font.




Nadie en el sector apuesta por desplomes significativos. Las mayores caídas se darán en la segunda mano mientras Barcelona y Madrid apenas se verán afectadas

Ahora bien, todos coinciden a la hora de distinguir entre la **obra nueva y las viviendas de segunda mano**. "Éstas últimas se van a ver afectadas en mayor medida. Los propietarios que pretendan vender su vivienda se encontrarán con que habrá menor número de compradores y querrán negociarán más, lo que se traducirá en bajadas de precios", asegura Manuel Juzgado. "Esta bajada será menor cuanto más *prime* sea la zona", añade. Por todo ello, desde Knight Frank vaticinan para la segunda mano descensos moderados en los precios en 2020, con una recuperación paulatina a lo largo de 2021.

En el caso de la obra nueva, consideran que el ajuste en el número de compraventas será menor y más contenido. "Los proyectos están consolidados, con porcentajes de preventas superiores al

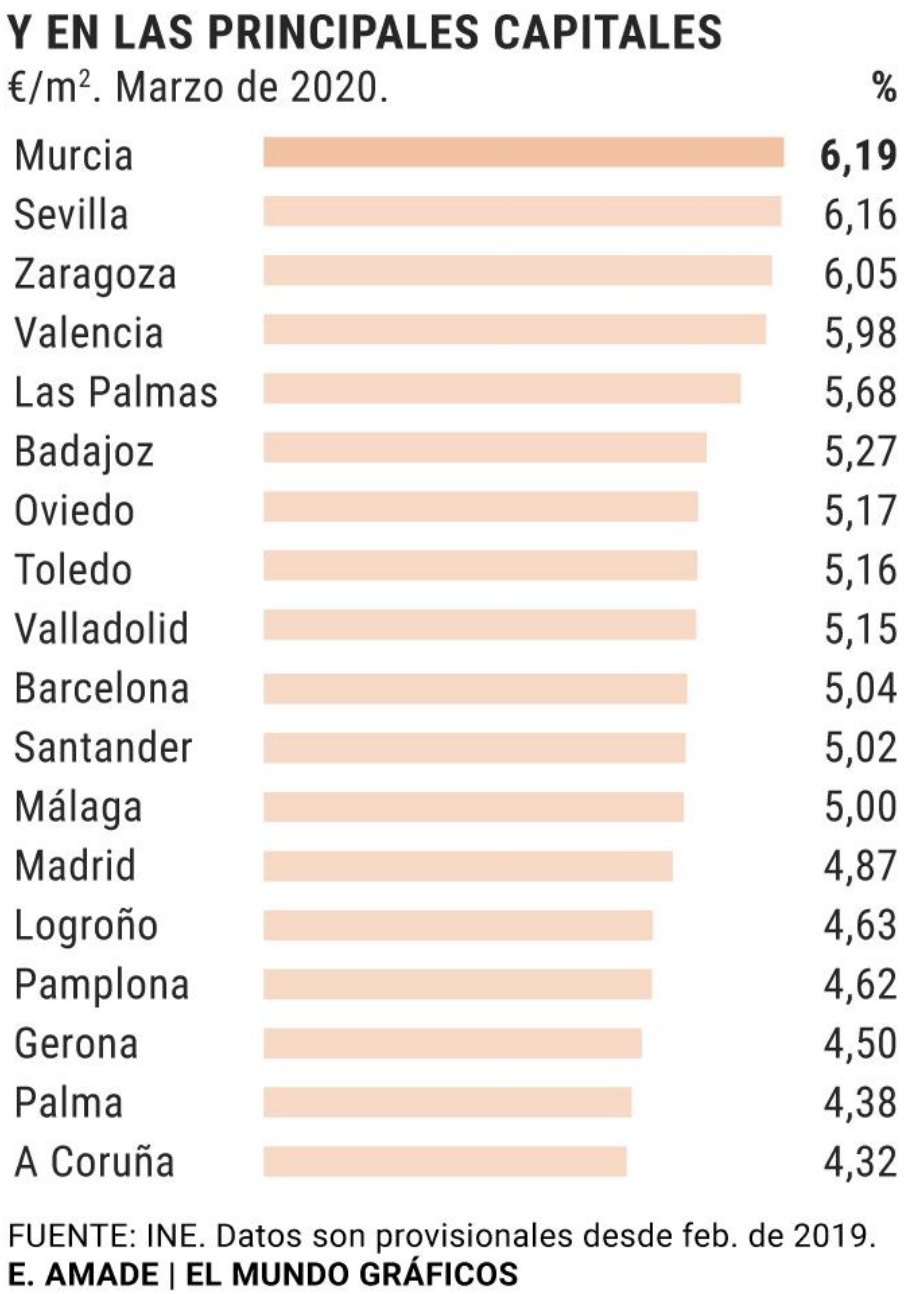
30% en la mayoría de los casos, con las promotoras en una situación saneda y los tipos de interés en mínimos históricos", apunta el analista de la firma.

Desde Aedas Homes, una de las mayores promotoras en España, confirman que las reservas han bajado el ritmo respecto a los meses anteriores, sin embargo, reconocen que el apetito de los clientes por conocer sus promociones es elevado. "La gente tiene más tiempo para ver nuestras casas con más detalle y tranquilidad. Esto es algo que estamos observando a la vista de la buena afluencia de público que, con cita previa, se ha acercado a nuestras oficinas esta semana", apuntan desde la compañía.

En el corto plazo, los precios de la obra nuevano se verán significativamente afectados, al contrario que las viviendas en capitales de provincia y las segundas residencias, en las que el impacto de la crisis será mayor porque su demanda permanecerá parada mientras que la movilidad no se restablezca. AQLUILER:

Tampoco se esperan bajadas significativas en el alquiler. **"No va a haber contracción. Hay muy poca oferta y mucha demanda"**, resume Ignacio de la Torre.

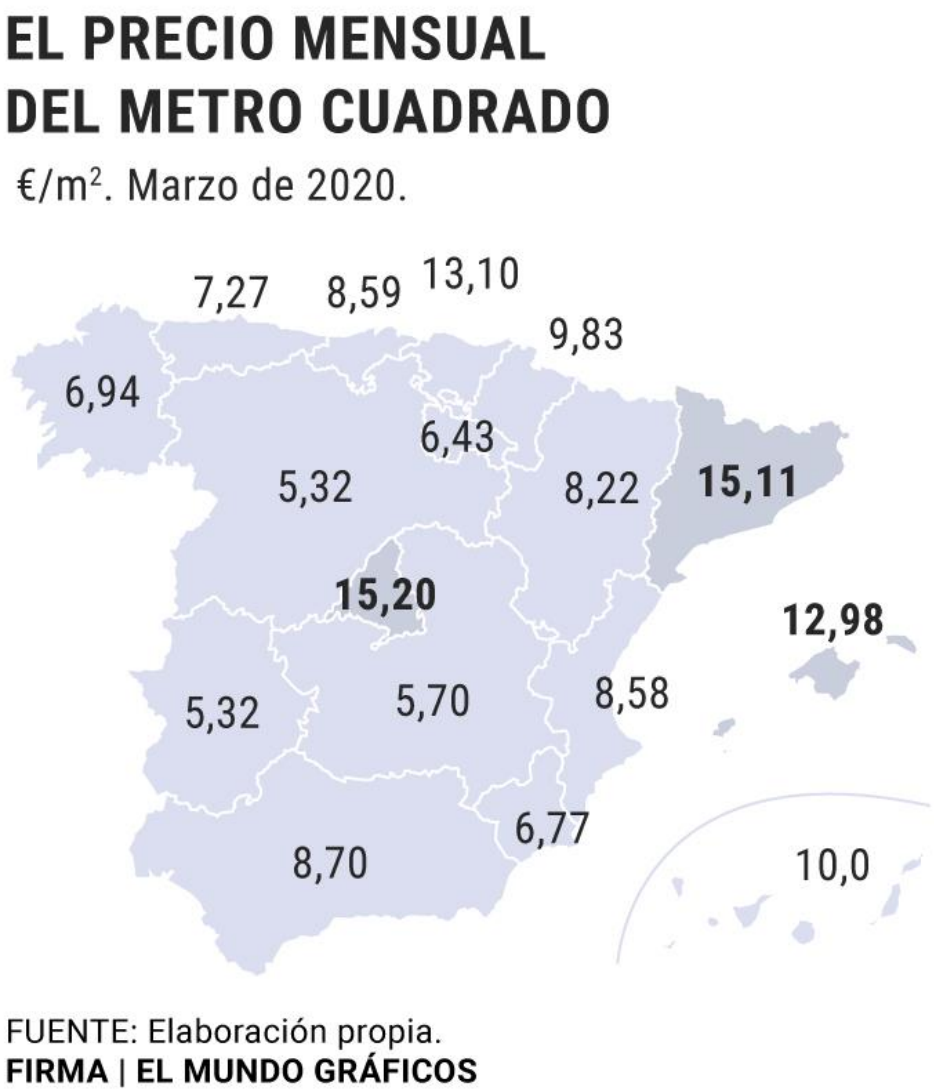
Los precios de arrendamiento subieron un 6,5% de media en toda España durante el primer trimestre, según los datos de **Fotocasa**, y el portal inmobiliario ya vaticinó entonces que la tendencia se mantendrá en los próximos meses a pesar del coronavirus. No obstante, también aquí la radiografía es muy heterogénea y en algunos lugares las rentas sí podrían llegar a retroceder. "Los descensos afectarán menos a ciudades donde la tensión ya era mayor, como **Madrid o Barcelona**, porque son puntos de alta demanda y oferta muy limitada", argumenta Ferran Font.




Las búsquedas de los usuarios confirman que ha aumentado el interés por las viviendas con **terraza** -"subieron casi un 4% en abril", según Pisos.com- y con **jardín** -"un 1,8% más"-,

mientras que los propietarios se vuelven más selectivos a la hora de elegir a sus inquilinos para garantizarse que pueden hacer frente a las rentas.

También se observa en el mercado un trasvase acelerado de pisos en régimen de alquiler turístico al alquiler tradicional. "Para que las rentabilidades de ese negocio sean interesantes se necesita una ocupación mínima del 60% y eso en estos meses de confinamiento y restricciones a los viajes no se ha podido cumplir", apostilla el responsable de Pisos.com.



## REFUGIO DE INVERSIÓN

Con todo, el *ladrillo* sigue siendo un refugio para el ahorro que gana enteros frente a la volatilidad de los mercados financieros. En los últimos 25 años, la **vivienda de obra nueva se ha revalorizado un 148%** en España y sólo en 2019, según datos del **Banco de España**, su rentabilidad alcanzó un 7,4%.

En el caso del alquiler y según datos de Pisos.com, el rendimiento de quienes compraron un inmueble para después arrendarlo alcanzó el 5,78% en el primer trimestre de 2020.

Las buenas noticias para las personas que no vean afectada su capacidad adquisitiva es que podrán encontrar oportunidades interesantes en los próximos meses. Sobre todo, en la segunda mano. "Las promotoras no van a tener presión para reducir precios, así que será en ese otro mercado donde los propietarios puedan verse más presionados para deshacerse de una casa", comenta Ignacio de la Torre.

En su opinión, la vivienda en tiempos de coronavirus puede ser, además, **uno de los pilares de la recuperación**, con la construcción "tomando las riendas de parte del empleo que se perderá en el turismo". Nada que ver con la burbuja de 2008.

FUENTA: EL MUNDO