



ESTADO DE ALARMA

Riesgo de crisis en la vivienda:

HABRÁ RECUPERACIÓN/ Desde el sector inmobiliario son muchas las voces que dan 2020 por perdido. La situación de emergencia atonía desde 2019, y la onda expansiva alcanzará pronto los precios y provocará caídas. La incertidumbre contraerá la inversión

Inma Benedito. Madrid
La venta de vivienda ha entrado en parálisis. El estado de alarma decretado ante la gravedad de la pandemia del coronavirus ha desatado cierres masivos de negocios y ha encerrado a toda España en casa, y buscar una nueva ha dejado de estar en la lista de prioridades de la mayoría de ciudadanos. La situación de emergencia sanitaria en que está sumida España, cuarto país del mundo más afectado por el virus, amenaza con asestar el golpe definitivo a un sector que ya venía tocado en 2020 por antiguas contingencias que hoy suenan lejanas, como la ralentización económica, la inseguridad jurídica de los últimos cambios normativos, la guerra comercial o un Brexit caótico.

Desde el sector inmobiliario son muchas las voces que dan 2020 por perdido, ante el ya palpable parón en compraventas y la consecuente caída de precios de los pisos por falta de demanda. José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y especialista en el sector calcula que la caída anual en la cifra de compraventas podría ser del 20%.

También se congelará la inversión, al menos en una fase inicial, y las nuevas promociones de vivienda pararán motores. La sombra de una recesión asoma en el horizonte de 2020, según advierten desde Goldman Sachs, Fitch o Esave, y el inmobiliario es más vulnerable que otros. "Todo apunta a que el primer semestre acabará arrojando unos datos en el sector inmobiliario no vistos desde 2009 o 2010", pronostica Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal inmobiliario Idealista. Ya en enero, la compraventa de viviendas cayó un 2,6% interanual, con 46.927 transacciones, el peor arranque de un año desde 2017, según los datos publicados por el INE esta semana. Aunque esta caída es más bien atribuible a la atonía que ya venía arrastrando el sector, que cerró 2019 con 16.342 compraventas menos que en 2018.

Pero, aunque todo depende de cuánto se prolongue esta



PAOLO BOARINI
Consejero delegado de Tecnocasa.

Se espera una bajada de precios debido a una menor demanda y a la menor capacidad de pago de los compradores, aunque en realidad ya habíamos empezado a detectar bajadas en Madrid y en Barcelona desde hace seis meses. Si en dos meses se consiguiera contener la expansión del coronavirus, se volverá a la normalidad también en el sector inmobiliario. Si el problema se prolongara más tiempo, es posible que veamos ajustes más consistentes".



RAFAEL GIL
Director de Estudios de Mercado de Tinsa.

Todo indica que el impacto del coronavirus actualmente afecta de manera drástica a la vivienda, como ocurre en la mayoría de sectores económicos. En la demanda seguro repercutirá en precios, si bien hay que considerar igualmente el parón de la oferta, pero es difícil de cuantificar en el momento actual. Existe un claro riesgo de crisis sistémica, ergo el sector inmobiliario no es ajeno a ello. Todo dependerá de cuánto dure esta situación".



FERNANDO ENCINAR
Jefe de Estudios del portal Idealista.

Es una fase de incertidumbre total y sin referentes, por lo que 2020 será impredecible. Sin duda el primer semestre va a ser extraordinariamente negativo y podría arrojar datos no vistos desde 2009. El segundo semestre dependerá de cómo logremos salir de la pandemia. Me resulta muy difícil imaginar que todo el escenario que estamos viviendo no afecte gravísimamente a los precios, pero es complicado estimar la gravedad de la caída".



JULIÁN NAVARRO
Consejero delegado de Altamira Asset Management.

El confinamiento y cierre de actividad comercial afecta directamente a nuestro sector, tanto en las visitas de los clientes como en la formalización de las operaciones. Los efectos económicos de esta crisis sanitaria tendrán un efecto dominó sobre la oferta y demanda, y es muy probable que veamos cierto efecto en los precios. Hay que ser cautelosos, pero sin duda nos va a pasar factura y complicará el objetivo de mantener el nivel marcado en 2019".



JAIME PASCUAL SANCHIZ
Consejero delegado de Savills Aguirre Newman.

Hasta que la situación se normalice, la actividad inversora estará a la espera de una reactivación del mercado inmobiliario. Sin embargo, como punto positivo es cierto que con la volatilidad que estamos viviendo en los mercados financieros y con los tipos de interés bajos (ahora parece que todavía más se alargarán en el tiempo), el posicionamiento del sector inmobiliario como inversión se debiera ver reforzado después de que pase este periodo de elevada incertidumbre".

situación excepcional, la mayoría de expertos y empresas del sector descartan una repetición de lo sufrido en la crisis

de 2008 y creen que hay luz al final del túnel, aunque la vemos hasta 2021. "Van a caer agresivamente las ventas de

viviendas mientras dure la crisis médica por motivos obvios. Si tomamos a China como precedente de impacto

del coronavirus, sabemos que las ventas de hogares se han reducido en enero y febrero un 90% interanual", explica

Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano, que pronostica las mayores caídas en segunda residencia y segmen-

El desplome del turismo amenaza el negocio del alquiler vacacional

La pandemia del coronavirus ha hecho del mundo un lugar hostil para el turismo. Mientras se alarga la lista de países que recomiendan no viajar (o lo prohíben), el Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC) ya calcula

un hundimiento del 25% en el turismo mundial y pérdidas por más de 20.000 millones. España podría perder tres millones de turistas con el escenario actual, y más de seis millones si se prolonga hasta

verano. Este desplome toca de lleno a miles de propietarios de pisos en alquiler vacacional en España. El impacto del coronavirus abrirá un agujero de 260 millones de euros en este segmento de

mercado, según estima la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (Fevitur). Para paliar estas pérdidas, podría producirse un trasvase de oferta. "Probablemente muchos

propietarios estuvieran ya valorando la opción de trasladar su vivienda de vacacional a residencial y la pandemia les ha ayudado a tomar la decisión", apunta Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal Idealista.



parón en ventas y caída de precios

sanitaria paralizará la compraventa de vivienda, ante una demanda que no puede salir de casa y que ya arrastraba síntomas de al inicio, pero repuntará, al ver la vivienda como activo refugio. Aunque el sector entre en crisis, no llegará al nivel sufrido en 2008.



DANIEL CUERVO
Secretario general de APCE y director gerente de Asprima.

“Por supuesto que hay riesgo de crisis. Estamos viendo el comportamiento de mercados financieros y los cierres de muchas actividades y nuestro sector no es inmune a la realidad económica del país. Veremos dónde llegan las medidas del Gobierno, pero es lógico pensar que tendremos una situación de recesión en la inversión y un empeoramiento en la situación económica y de solvencia de nuestra demanda. Necesitaremos medidas excepcionales para mantener el empleo”.



JOSÉ GARCÍA MONTALVO
Catedrático de Economía de la UPF y experto en el sector.

“El sector inmobiliario, que es más sensible a las recesiones que otros, podría encontrarse con una situación de caídas del 20% en las compraventas (en el conjunto del año). Las distorsiones económicas provocadas por el efecto del coronavirus, y la correspondiente caída de compraventas, tendrán un efecto sobre los precios, aunque estos ya estaban en clara desaceleración antes del inicio de la crisis. Pero no es comparable a la crisis de 2008”.



IGNACIO DE LA TORRE
Economista jefe de Arcano y experto en el sector.

“Van a caer agresivamente las ventas de viviendas mientras dure la crisis médica por motivos obvios. Lo razonable es que la situación sea más intensa en segunda residencia y en ciertos segmentos de lujo. Las promotoras seguirán avanzando promociones existentes, y paralizarán temporalmente las nuevas. En compraventa, el impacto puede ser extremadamente intenso mientras dure la situación, pero no veo un paralelismo con 2008”.



BEATRIZ TORIBIO
Experta en el sector inmobiliario.

“Si se destruye empleo, se para el turismo y no hay consumo, la vivienda evidentemente se resentirá a corto plazo. Pero a medio-largo plazo, su impacto dependerá de cómo de profunda sea esta crisis y cuánto dure. El impacto en los precios dependerá de cómo de profunda sea esta situación y sobre todo de cuánto tiempo se prolongue. Pero evidentemente, habrá bajadas que ahora apenas se perciben ya que todo está paralizado y no hay operaciones”.



ISMAEL KHARDOUDI
Director de Estudios del portal Fotocasa.

“La línea de precios podría verse algo alterada con la crisis del coronavirus, aunque dependerá de cuánto dure. También se ha ralentizado el ritmo habitual de compraventa, pero tan pronto como salgamos de la alerta sanitaria, el sector inmobiliario volverá a retomar la normalidad y los españoles que están buscando vivienda lo harán aún más. Consideramos que las estadísticas oficiales futuras sí que mostrarán retrocesos puntuales”.

que ya estaba sufriendo aumentos de costes, lo que reducirá significativamente los ingresos que entran en los hogares, limitando todavía más el acceso a la vivienda y provocando impagos (aunque para estos casos el Gobierno ha anunciado una moratoria hipotecaria). La onda expansiva pronto alcanzará precios, pues a la menor demanda se sumará que algunos propietarios necesitarán vender para tener liquidez.

“Me resulta muy difícil imaginar que todo el escenario que estamos viviendo no afecte gravísimamente a los precios. Sin duda tras la crisis sanitaria habrá un impacto económico muy profundo que afectará a los precios de todos los activos. Lo que aún no sabemos será la gravedad de la caída”, señala Encinar.

Inversión

En cuanto a la inversión, en un principio se paralizará, contribuyendo al abaratamiento de los pisos. “Es lógico pensar que tendremos una situación de recesión en la inversión”, prevé Daniel Cuervo, secretario general de APCE. Sin embargo, como apunta Beatriz Toribio, experta en el sector, “la vivienda puede ser el refugio de muchos inversores, y en cuanto pase el miedo que tenemos en el cuerpo, habrá ciertas cosas que volverán a la normalidad. Otra cosa es la demanda del ciudadano medio”. En ello coincide Jaime Pascual, consejero delegado de Savills Aguirre Newman: “con la volatilidad que estamos viviendo en los mercados financieros y con los tipos de interés bajos, el posicionamiento del sector inmobiliario como inversión se debiera ver reforzado tras este periodo”.

Pese a la sensación de hecatombe no vista desde la pasada crisis que podrían plasmar las estadísticas de vivienda los próximos meses, en el sector coinciden en que será un espejismo. Las promotoras están sanas, bancos y hogares han reducido su endeudamiento y no hay burbuja en el sector. Aún así, nadie pone la mano en el fuego: todo dependerá de lo que dure esta crisis.

tos de lujo. Los contratos que ya estaban negociados continuarán escriturándose, pero la nueva actividad está para-

da. “Si la gente no sale, no puede visitar casas, y eso interrumpe la actividad”, añade De la Torre. De hecho, aun-

que es posible rubricar contratos actualmente si ambas partes disponen de firma electrónica, la Asociación es-

pañola de promotores (APCE) considera “más prudente no hacerlo”. La restricción del estado de alarma no será lo

único que contraiga la demanda. El cierre de negocios y los despidos masivos golpearán un mercado laboral

El error de una moratoria de alquiler y posibles soluciones

La crisis del coronavirus hará mella en la capacidad de pago de numerosos hogares, y aunque el Gobierno decretó una moratoria hipotecaria para situaciones de vulnerabilidad, queda por saber qué ocurre en caso de

que se viva de alquiler. Unidas Podemos presiona con extender la moratoria a estos casos, una solución tachada de populista e ineficaz dentro del sector, ya que el 95% del parque de alquiler no está en manos de

bancos o grandes tenedores, sino de pequeños propietarios que también sufren esta crisis y que verían caer sus ingresos. El ala socialista del Ejecutivo rechaza esta medida y está estudiando alternativas. Una

de ellas podría ser dar una renta a hogares vulnerables en régimen de alquiler. Mientras reflexiona, el sector privado ya ha empezado a movilizarse, y precisamente los grandes fondos de inversión y socimis (actores

atacados por Podemos), como Lazora, Témpore, Blackstone (a través de Aliseda, Anticipa, Testa y Fidere) han anunciado que flexibilizarán cobros, con aplazamientos o moratorias con pagos fraccionados.