



Menos visitas y más incertidumbre, la nueva normalidad en el sector inmobiliario

► Los expertos vaticinan que en los próximos meses podrían llegar a verse descensos de hasta el 40% en algunos casos

ANA BORNAY (EFE) MADRID

■ Menos visitas a inmuebles, primeras bajadas de precios y más dificultades de acceso a la financiación: tras el parón total de la actividad como consecuencia de la pandemia del coronavirus, el sector inmobiliario afronta la "nueva normalidad" con muchas incertidumbres.

La Federación de Agencias Inmobiliarias (FAI) confirma a Efe que los contactos han disminuido y que los compradores que ya tenían avanzadas sus gestiones antes de la Covid-19, están esperando "una situación mejor definida del mercado" y "mayor seguridad" desde un punto de vista económico y de salud pública. Algunas agencias corroboran esta tendencia.

"En compraventas, el volumen de visitas ha caído en torno a un 60-70%, porque muchos se están esperando a las bajadas del mercado para comprar más barato", apunta Daniel Martín, director general de la agencia madrileña BuskPiso.

Durante el confinamiento, la actividad se ha limitado a la firma de operaciones de urgencia, como aquellas cuyo retraso pudiera comprometer la compraventa o hacer perder las arras.

Esto ha supuesto que las compraventas de viviendas inscritas en los registros de la propiedad españoles hayan descendido en abril un 38,3% en comparación con el mismo mes de 2019, el mayor bajón de la serie estadística del Colegio de Registradores.

En el primer mes completo en estado de alarma sólo se produjeron 25.483 operaciones, frente a las 41.283 computadas en el mismo mes de 2019, según esta fuente. Un



En compraventas, el volumen de visitas ha caído en torno a un 60-70%. E.P.

impacto que se suma al experimentado en marzo, cuando la caída fue del 17,7% en términos interanuales.

El vicepresidente de FAI, José María Alfaro, admite que la actividad aún está lejos de la previa a la declaración del estado de alarma. No se hacen el mismo número de visitas a las propiedades pese al levantamiento de la prohibición y, además, los clientes muestran cierta cautela.

"Entre el 30-40% de los propietarios que quieren vender su piso con nosotros han decidido dejar de hacer visitas mientras dure el esta-

do de alarma y volvamos a la normalidad", explica el director general de BuskPiso.

Bajada de precios

Varias inmobiliarias consultadas por Efe advierten ya caídas de precios de entre un 5 y un 15% en Madrid y consideran que, si bien no llegarán a ser tan pronunciadas como tras la crisis de 2008, en los próximos meses podrían llegar a verse descensos de hasta el 40% en algunos casos.

Los principales portales inmobiliarios también han detectado ya una bajada en los precios, aunque

en porcentajes mucho menores.

Según un estudio de Idealista, el precio de la vivienda usada en España bajó un 1,3% en mayo, aunque el portal advierte de que esas caídas pueden alcanzar los dos dígitos este año en algunas zonas en un contexto de aumento de la oferta proveniente sobre todo de divorcios o separaciones y herencias.

"Al aumentar el número de viviendas que se venden, o la pones en un precio competitivo, real, de mercado o no se vende", señala Moises Hernández, consultor de servicios de la zona centro de Tecnocasa. Junto a esa mayor oferta,

El sector considera que el endurecimiento del acceso al crédito podría frenar la demanda

en la bajada de precios influye también una demanda "que ve comprometida su capacidad de pago", según sostiene el director de Estudios de Pisos.com, Ferran Font. A partir de ahora, "el que tenga prisa en vender o tenga necesidad de vender o de alquilar un piso, probablemente tendrá que hacer ajustes en el precio", añade.

Otro de los aspectos que podrían frenar la demanda es el endurecimiento del acceso al crédito, según reconocen otras fuentes del sector, que han detectado ya en los primeros días de vuelta a la actividad un cambio de política bancaria en la concesión de hipotecas. "Sin duda la banca se está protegiendo y está comenzando a exigir más a los clientes para concederles una hipoteca. Autónomos, microempresarios, trabajadores a tiempo parcial y extranjeros lo están teniendo ya mucho más difícil".

El presidente de la Asociación Hipotecaria Española considera que aún es pronto para asegurar que se está endureciendo el acceso al crédito hipotecario, pero alerta de que si la crisis se alarga o el impacto es muy importante en términos de crecimiento y empleo, sí que debería tener influencia sobre la capacidad crediticia.