



Menos visitas y más inquietud, así es la nueva normalidad en el sector inmobiliario español

El volumen de la compraventa de viviendas cae entre un 60 y un 70% desde que empezó la crisis sanitaria

ANA BORBAY 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 que los contactos han disminuido y que los compradores que ya tenían avanzadas sus gestiones antes del 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

EL ALQUILER MANTIENE EL PRECIO ANTERIOR A LA PANDEMIA

La Federación de Agencias Inmobiliarias (FAI) asegura que la actividad tiene un "mayor énfasis" en el mercado del alquiler, especialmente desde primeros de mayo. A juicio de la patronal, la gran demanda existente y la "carestía de oferta" en los principales centros productivos hará que el alquiler se normalice antes que la compraventa, lo que no implicará alzas o bajas significativas de las rentas. Sin embargo, algunas agencias que operan en la capital advierten ligeros descensos como consecuencia de la congelación de la actividad, mientras que otros expertos destacan dos factores que podrían impulsar los precios a la baja por el aumento de la oferta. Por un lado, la paralización de la actividad turística, que ha convertido los alquileres turísticos en alquileres normales y, por otro, la reconversión de locales en viviendas por el cierre algunos negocios.

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 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 estado de alarma y volvamos a la normalidad", explica el director general de BusKpiso.

Bajada de precios

Varias inmobiliarias consultadas 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 (Madrid, Castilla La Mancha y Castilla León) de Tecnocasa.

Junto a esa mayor oferta, en la bajada de precios influye una demanda "que ve comprometida su capacidad de pago", según dice el director de Estudios de Pisos.com, Ferran Font, por lo que recalca que quien quiera vender un piso tendrá que bajar el precio. ●



El registro de viviendas descendió un 38,3% con respecto a mayo de 2019 | EFE