

Ana Bornay
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, están esperando "una situación mejor definida del mercado" y "mayor seguridad" desde un punto de vista económico y de salud pública. Algunas agencias corroboran la 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.

Más incertidumbre y menos visitas: la nueva normalidad en el sector inmobiliario

Los compradores que ya tenían avanzadas sus gestiones antes del Covid están esperando para cerrar operaciones

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.

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 Man-

cha y Castilla León) de Tecnocasa.

Junto a esa mayor oferta, 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, 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 a Efe 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 extran-

jeros lo están teniendo ya mucho más difícil", asevera Alfaro.

El presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Santos González, considera que aún es pronto para asegurar que se está endureciendo el acceso al crédito hipotecario en España como consecuencia de la crisis que ha traído aparejada la pandemia, 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.

El aluvión de ERTE tras la declaración del estado de alarma ha provocado que se hayan caído operaciones que estaban aprobadas y únicamente pendientes de firmar ante notario, a veces por propia voluntad de los compradores y otra por la negativa de algunos bancos, que no siempre mantienen la oferta a los trabajadores afectados, según fuentes del sector. No obstante, la cifra no es significativa y podría rondar en torno al 10 % de las operaciones, añaden.

Otras consecuencias de la crisis es la aparición de nuevos perfiles de compradores de vivienda, con una óptica más de inversión, y un aumento de la demanda de clientes con interés por las periferias de las grandes ciudades.

Clickalia ha notado un aumento de personas que deciden vender su casa para buscar una vivienda más ajustada a las necesidades derivadas de la nueva realidad que surge tras el Covid.