



La pandemia acelera la caída del precio de la vivienda

JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid

La compra de casas sigue abaratándose en España, una tendencia que la pandemia ha acelerado. Un estudio estadístico publicado ayer por Tecnocasa concluye que en el primer semestre del año los precios de la vivienda cayeron un 4,9% con espec-

to al mismo periodo de 2019. Supone más que duplicar el ritmo de bajada de la segunda mitad del año pasado (-2,1%), algo que Lázaro Cubero, director del departamento de Análisis e Informes del grupo inmobiliario, atribuye a que “ahora se exige un mayor esfuerzo negociador y más rebaja”.

La vivienda, dijo Cubero en una nota difundida por la inmobiliaria, “siguió bajando este semestre siguiendo la inercia ya iniciada en el semestre anterior y acelerada por la situación actual que estamos viviendo”. Para el cálculo se usan más de 4.200 operaciones intermediadas por Tecnocasa en el periodo. Una muestra mucho menos amplia que la de la estadística oficial del INE, pero que aporta el valor de que no responde al precio de tasación, sino al importe real al que se cierra la operación, por lo que refleja más rápido los cambios del mercado.

Y los datos son concluyentes. En la primera mitad del año, el importe medio de una casa en España era de 2.245 euros por metro cuadrado, un 4,94% menos que los 2.363 euros que se pagaban un año antes. Ninguna de las seis mayores ciudades se libró de los descuentos. Sevilla lideró la caída con un retroceso interanual del 8,2%, seguida por Barcelona (-7,2%) y Madrid (-4,5%). Más moderado fue el abaratamiento de las casas en Valencia (-2,7%), Zaragoza (-2,2%) y Málaga (-1,4%).

El estudio recuerda que antes de la epidemia de covid-19, el mercado inmobiliario ya “había iniciado un periodo de corrección de precios”. Pero sobre esa inercia que se arrastraba, es imposible negar el impacto de la crisis sanitaria. “Paralizó la economía, lo cual es un acontecimiento sin precedentes”, indican los autores del informe, que se realiza desde 2004 y dirige el catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra José García-Montalvo.

Los datos del grupo inmobiliario muestran, sin embargo, una razonable recuperación de la actividad desde mayo, cuando arrancó la desescalada, y sobre todo en junio. Ese mes, las oficinas de Tec-



Un cartel de se vende piso en Madrid, el pasado febrero. / VÍCTOR SAINZ

nocasa recibieron un volumen de solicitudes de compra similar al de febrero y gestionaron casi las mismas visitas. También detectaron un aumento de las propiedades que rebajan su precio inicial.

El resultado es una enorme incertidumbre que aún pesa sobre el sector. El análisis admite que “los efectos futuros sobre el sector inmobiliario son impredecibles y dependen de forma crucial de los efectos de la pandemia sobre toda la economía”.

El estudio prevé que este año se pierdan en España entre el 20% y el 30% de las ventas de vivienda que hubo en 2019. En ese contexto, los vendedores “ajustarán más sus precios a lo largo de la negociación”. En otras palabras, los precios seguirán bajando. Aunque menos de lo que desearían muchos potenciales compradores: “Todo apunta a que los jóvenes continuarán expulsados del mercado de la propiedad”, aseguran los autores del análisis.