



La Covid acelera la caída de los precios en la vivienda

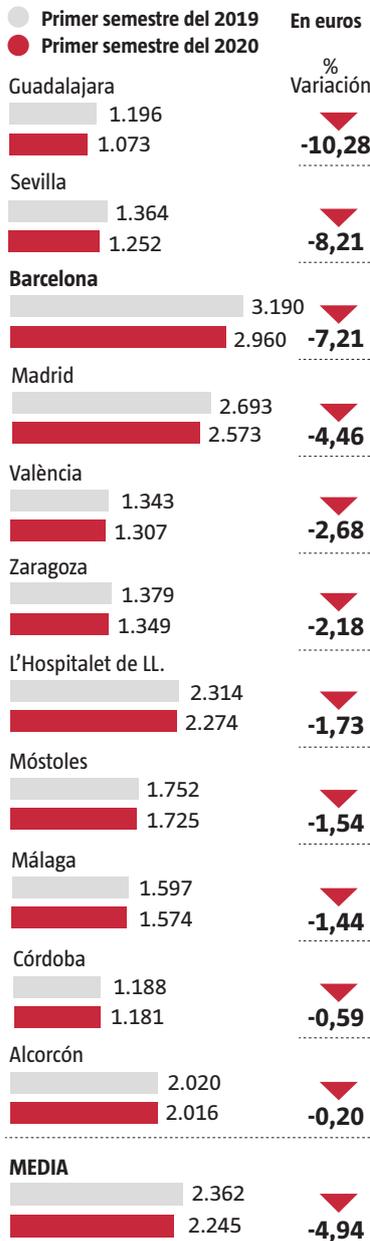
El metro cuadrado baja en Barcelona el 7,2% en el primer semestre

LUIS FEDERICO FLORIO
Barcelona

Una tendencia a la baja que se está acelerando por el coronavirus. Si a finales del 2019 los precios de la vivienda usada en España bajaron un 2,1%, en el primer semestre del 2020 la caída llega al 4,9%, según precios de ventas completadas recogidos en el XXXI Informe sobre el mercado de la vivienda presentado ayer por Tecnocasa y la UPF. Las sobrevaloraciones de los propietarios, las rebajas en ventas finalizadas y la retirada de pequeños inversores –que ceden espacio a nuevos propietarios que tiran más de hipoteca– ajustan los valores a nivel nacional. Sevilla, con una rebaja del 8,2% a 1.252 euros el m² y Barcelona, del 7,2% y 2.960 euros/m², son las dos grandes urbes con más impacto. Pese a la bajada, que sigue a la del 3,3% del semestre anterior, Barcelona se mantiene como la más cara de las recogidas en el estudio. Madrid ve caer el precio el 4,5%, a 2.573 euros.

La corrección es generalizada y se dan también descensos en València (-2,7%), Zaragoza (-2,2%), l'Hospitalet (-1,7%) o Málaga (-1,4%). “Es una nueva época del mercado. Vamos a ver qué nos espera...”, planteó en la presentación Lázaro Cubero, director de análisis e informes del grupo inmobiliario. Los autores evitan hacer vaticinios sobre cómo irán los precios a futuro. Sí comparten que el virus no ha dejado un desplome mayúsculo como se creyó en algún momento del confinamiento ni un cambio significativo en el perfil de la demanda. Eso sí, el deseo de una vivienda con balcón o terraza ya es un “requisito básico” tras el encierro por el virus, dijo Cubero, y preferiblemente en el mismo barrio.

VARIACIÓN DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO



FUENTE: Tecnocasa y UPF

LV

A la hora de comprar la vivienda, en base a datos de Tecnocasa, hay una diferencia del 20% entre el precio al que los propietarios quieren poner a la venta el piso y las valoraciones de la inmobiliaria. Por eso se da más negociación, más rebaja en las viviendas y correcciones en el alquiler. Sobre el precio inicial de venta, los pisos están teniendo unas rebajas del 5,1% al cierre de la operación. “Sube el número de viviendas que para venderse necesitan descuentos”, reza el informe.

Otro de los efectos de la pandemia es la retirada de pequeños inversores de la compra para alquilar o valor refugio. En parte, por los cambios legales y la introducción de controles de precios. Pero sobre todo por la falta de claridad. “Hay miedo a la incertidumbre de los precios. En la primera fase de la

Los pequeños inversores dan un paso al lado mientras se extienden los descuentos en el precio

pandemia –se hablaba de un gran desplome de precios– el inversor pensó que no era el mejor momento para invertir”, analizó José García Montalvo, catedrático de Economía de la UPF y coordinador del estudio. Así, la inversión motivó el 19% de las operaciones en el segundo trimestre en Barcelona, lejos del 39% que se registraba en el 2016.

Si se mira el alquiler, ganan peso los de 600 a 800 euros, hoy el 49,7% de operaciones al crecer 18 puntos, mientras que se reducen las de 800 a 1.000 euros, del 41,5% al 32,4%, lo que refleja los abaratamientos.●