Expansión
Expansión
España
22/08/20
Pr: Diaria
Tirada: 28.818
Dif: 19.343
Cod: 134021350
Pagina: 18
Secc: POLÍTICA - ECO Valor: 18.229,99 € Area (cm2): 688,9 Ocupac: 78,92 % Doc: 1/1 Autor: José García Montalvo Num. Lec: 131000

¿Huida a la periferia o caída de demanda agregada?

José García Montalvo

El teletrabajo hace más atractivas las viviendas en la periferia de las ciudades, pero su expansión futura no será la que el confinamiento forzoso ha provocado. Habrá que esperar para ver si la tendencia se consolida.

A mediados de mayo les comentaba desde esta misma columna que, vistos los efectos del confinamiento y el aumento del teletrabajo, la demanda de vivienda valoraría cada vez más los balcones, los jardines y el tamaño, y menos la localización. Entonces todavía no existían datos para sustentar esa hipótesis. Desde entonces se acumulan las evidencias. El informe del primer semestre de Tecnocasa ponía de manifiesto el importante aumento de la proporción de demandantes que consideran los balcones como un factor básico en su decisión. Informes recientes de portales inmobiliarios también destacan la prioridad de balcones, terrazas y jardines. La generalización del teletrabajo hace que este lujo pueda ser accesible en las afueras de las grandes ciudades, al menos para las ocupaciones que no precisen de presencia física constante. En general, la expansión de la digitalización disminuye la importancia de la localización en la decisión de compra o alquiler. ¿Por qué buscar algo cerca del trabajo si solo irás a la oficina una vez por semana? Si te gusta el cine, ¿hace falta estar en el centro, donde se concentran los cines, o tener una subscripción a Netflix donde se estrenan muchas películas en la actualidad? ¿Buscar al lado del colegio cuando es posible que muchos días las clases sean virtuales? ¿Quieres estar cerca de casa de tus padres o reservas a tus padres dos habitaciones en tu nueva casa, mucho más grande que la actual? Bueno, quizás la respuesta a esta última dependa de las relaciones paterno-filiales... En el caso límite tendríamos a los profesionales que pueden teletrabajar viviendo en la sierra de Madrid, Valldoreix o incluso más lejos, sin importarles las colas de entrada a Madrid o Barcelona. Los trabajadores en ocupaciones que no permiten el teletrabajo acabarían viviendo en el barrio de Salamanca o en Pedralbes. Sería la muerte del gran eslogan inmobiliario: localización, localización, localización.

Lógicamente este mundo imaginario no se producirá. Las grandes ciudades viven con cierta frecuencia movimientos del centro hacia la periferia y de vuelta hacia el centro. Los motivos son variados (precio del combustible, problemas de acceso, coste de oportunidad del tiempo de viaje diario, cambio en los gustos, etc.). Además el teletrabajo no tendrá ni mucho menos la expansión que el confinamiento forzoso ha provocado. La memoria de las consecuencias del confinamiento, y la necesidad de espacio y luz, irá perdiéndose con el tiempo siempre que las pandemias no se conviertan en algo frecuente. Y los barrios tienen un componente social de búsqueda de estatus y cercanía del mismo nivel sociocultural que tarda mucho tiempo en crearse y diluirse. Pero la razón principal de la decisión de los demandantes de vivienda sigue siendo la misma incluso después del confinamiento: el precio.

Dreamstime

La demanda de viviendas más amplias y en la periferia se ha disparado a raíz del coronavirus.

Nuevo equilibrio

Por tanto, este nuevo deseo de espacio y luz, y la menor importancia temporal de la localización, cambiará la distribución de precios y rentas en el espacio hasta encontrar un nuevo equilibrio compatible con estas nuevas condiciones de la demanda. En principio, si la demanda en las afueras de las ciudades aumenta, esto tendería a reducir el precio en los centros de las ciudades, y aumentar el precio de las zonas exteriores. Este efecto, en principio, debería producirse también en los alquileres. Pero, evidentemente, la oferta también reaccionará. La situación anterior era de una rentabilidad del alquiler baja en los centros de las grandes ciudades y una rentabilidad alta en zonas más alejadas. El motivo es que los precios en los centros de las grandes ciudades son mucho más altos que los de zonas más alejadas del centro. De hecho algunas empresas inmobiliarias especializadas en alquiler residencial se habían planteado en el pasado aumentar la oferta fuera de las capitales más caras para aumentar la rentabilidad de su parque, aunque la limitación de las rentas de las familias en dichas zonas limitaba sustancialmente los aumentos futuros de las rentas. La compra como inversión en zonas centrales de las grandes ciudades tiene en cuenta que, aunque la rentabilidad del alquiler sea menor, el aumento esperado del valor de la propiedad más que compensa frente a la rentabilidad que se puede obtener en otras zonas fuera de los grandes núcleos urbanos. El aumento de la demanda en zonas fuera de las grandes ciudades equilibrará la rentabilidad del alquiler de las capitales y el resto de la provincia al mejorar las expectativas de revalorización fuera de las grandes urbes, y reducirla en las grandes capitales.

Si la demanda en las afueras aumenta, el precio en los centros de las ciudades caerá

Quizá los precios en las grandes ciudades son un indicador adelantado del resto del territorio

Pero es un poco precipitado interpretar las caídas del precio de la vivienda y los alquileres en las grandes ciudades, y el aumento en otras zonas de la provincia, como señal de este cambio de demanda hacia las afueras en el sector residencial. Quizás lo que estamos observando en la actualidad sea simplemente la continuación de una tendencia agregada típica de la respuesta del sector residencial a las crisis económicas. Los precios de las grandes ciudades son un indicador adelantado de lo que sucederá en el resto del territorio y así sucede en todas las crisis y todos los países. Las zonas con precios más bajos todavía atraen compradores e inversores mientras en las ciudades donde los precios ya son altos, y las rentas del alquiler se han estabilizado o disminuyen, los inversores se han retirado del mercado esperando que los precios caigan más y que la incertidumbre se reduzca. Habrá que esperar unos meses para saber qué tendencia se consolida: si el cambio de demanda hacia la periferia o el efecto agregado de la crisis del Covid-19 y sus consecuencias.

Catedrático de Economía de la UPF