

IBEX 35 ▼ **-1,94%** / EUROSTOXX 50 ▼ **-2,55%** / S&P 500 ▼ **-1,75%** / EUR X USD ▲ **0,009%** / PETRC

# CincoDías

**ACTUALIDAD** [Así está la curva de contagios y fallecidos por Covid-19 en España »](#)

## Extras

UN PROYECTO DE

### Covid-19: nuevos retos del sector inmobiliario

- Los efectos de la pandemia, como el aumento del paro, lastrarán la compraventa

**5D** INMA MOSCARDÓ



[Ir a comentarios](#)

13 MAY 2020 - 16:22 CEST

Hace apenas un mes, el sector inmobiliario parecía tener un futuro menos amenazado que otras actividades consideradas motores de la economía española como el turismo. Aún así, “con previsiones de caída del PIB de entre el 4% y el 5%, las perspectivas no eran optimistas. En estos momentos las cosas son

mucho más complicadas. Si nos creemos las nuevas previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco de España, la Unión Europea y los distintos servicios de estudios sobre la caída del PIB (entre el 7% y el 13%) y el aumento del desempleo (la tasa de paro subirá al 19%) en España, la disminución de transacciones de viviendas podría caer en el entorno del 35%-40%. Pero esto sería en una crisis normal. En este caso, la situación es bastante diferente a las crisis cíclicas que golpean periódicamente la economía”, explica José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

Los últimos datos confirman nuevas previsiones de caída de actividad en el sector. La inmobiliaria Don Piso espera un descenso en las compraventas de viviendas de segunda mano del 29% y del 15% en la obra nueva en 2020, lo que se trasladará a retrocesos en precio de hasta el 25% respecto al precio de venta inicial.

## **PUEDE INTERESARTE: LAS LECCIONES DE LA CRISIS DE 2008 QUE HOY SON CLAVE PARA LOS EMPRESARIOS**

Hay que tener en cuenta que, como en cualquier crisis económica, el efecto Covid-19 en el mercado laboral “se traduce en un crecimiento de la tasa de paro, que es el freno más potente para el mercado residencial”, apunta Joan Carles Amaro, profesor del departamento de Economía, Finanzas y Contabilidad de Esade.

### **Factores a tener en cuenta**

El incremento del desempleo, continúa el experto de Esade, supone “una reducción de la renta disponible de las familias y una mayor aversión al riesgo y decisiones como la compra de vivienda suelen posponerse” y a todo ello se unen las restricciones al crédito. Tal y como explica Amaro, puede que algunas entidades financieras, ante un riesgo sistémico como el que vivimos, reaccionen apostando por la prudencia, por lo que la cesión de préstamos puede estar marcada por una visión más conservadora.

En este escenario y descontado el impacto en el número de compraventas, provocado por la paralización del sector durante estos últimos meses, “habrá una segunda fase, durante la segunda mitad del año, en la que el número de compraventas se recuperará y crecerá a buen ritmo”, augura Lázaro Cubero, director de Análisis del grupo Tecnocasa.

El experto recuerda que “en algunas poblaciones, en ciudades como Madrid y Barcelona, ya habíamos detectado bajadas de precios en los últimos seis meses”, según revelaban los datos del último ***Informe sobre el mercado de la vivienda*** elaborado por la inmobiliaria y coordinado por García-Montalvo, de la UPF.

En este estudio se señalaba que el precio de la vivienda usada en España descendió un 2,1% en tasa interanual en el segundo semestre de 2019, lo que

situía el metro cuadrado en 2.297 euros. Esta fue la primera caída desde 2014, tras cinco años de subidas consecutivas y situaba el precio a niveles de 2011.

---

## Los precios de la vivienda nueva y usada caen, se mantienen los de las casas de lujo y las segundas residencias entran en compás de espera

---

Madrid (-3,85%) y Barcelona (-3,26%) presentan los descensos más importantes y marcan el camino de lo que sucedería después en el resto del país. Poblaciones como Sevilla, Hospitalet de Llobregat, Zaragoza, Málaga o Valencia mostraban hasta entonces tasas de crecimiento positivas, aunque moderadas. La previsión era que durante 2020 todas estas poblaciones acabaran completando el recorrido marcado por Madrid y Barcelona, pronosticaba el informe.

El impacto del confinamiento, especifica Cubero, “consolidará esta situación de bajada de precios, de reajuste, que será diferente en función de cada zona y población, ya que evidentemente, en el ámbito económico la situación que estamos viviendo acabará influyendo más en unas poblaciones que en otras”.

En cuanto a las hipotecas, “la situación no ha cambiado tanto y se seguirán concediendo con buenas condiciones a aquellos clientes que cumplan con los requisitos exigidos por las entidades bancarias, como sucedía hasta ahora”.

### **PUEDE INTERESARTE: CALCULA CUÁNTO DEBERÍAS PAGAR POR TU VIVIENDA**

¿Y la recuperación para cuándo? “Nuestros modelos de previsión nos llevaban a estimar que la recuperación de los precios de 2008 se daría hacia el año 2025, pero con los efectos de la pandemia, este repunte se prolongará por un período de entre dos y cinco años más dependiendo de las medidas económicas que se vayan tomando para mitigar los efectos del Covid-19 no solo en el sector inmobiliario sino en la economía en general”, advierte José Luis Talló, director de Negocio para España y Portugal de la consultora AIS Group.

## Vivienda nueva versus vivienda usada

Los expertos coinciden en que tanto el mercado de vivienda nueva como el de usada se verán afectados; el más sensible será el mercado de segundas residencias, tanto por **el cliente extranjero**, que no podrá venir a España durante un tiempo y que, además, padece su crisis local, como por el comprador nacional -afectado por factores como el paro, la incertidumbre económica y el ajuste de la renta familiar-. “Mejorar la vivienda se trata de un bien que no es de primera necesidad ni supone una solución al ahorro”, puntualiza el profesor de Esade.

---

## Adquirir en las afueras y en espacios abiertos puede ser una tendencia coyuntural

---

El sector de la **vivienda de lujo** se mantendrá estable dentro de una situación de contracción generalizada.

El mercado residencial inversor, en tanto que alternativa de ahorro, “tiene un cierto recorrido, por la seguridad que sigue inspirando el ladrillo en la mentalidad de los españoles, pese a su iliquidez, y debido a la mala evolución de otras alternativas inversoras, como el mercado bursátil”, añade el experto de Esade.

### **PUEDE INTERESARTE: INVERTIR EN TIEMPOS DE INCERTIDUMBRE**

Talló precisa que en relación a “la obra nueva que se encuentra en proceso de edificación, no verá afectado su precio en la medida que estas operaciones ya se han cerrado. Sin embargo, creemos que se contraerá **la demanda de vivienda nueva** y que esto afectará sobre los precios tirando a la baja”.

Hay que tener en cuenta que las constructoras “trabajan con un nivel de preventa muy alto, por lo que el impacto en los precios será menor, pero sí podría ser mayor en la obra pública. Debería haber una mayor colaboración

entre ayuntamientos y sector privado y más agilidad en los trámites para la urbanización de suelo público y la construcción de viviendas sociales y alquiler”, especifica el catedrático García-Montalvo.

El portavoz de AIS Group puntualiza que “en las crisis no todos los mercados locales se comportan igual. Ya sabemos que el precio de la vivienda en grandes ciudades como Madrid o Barcelona aguanta mejor que en mercados más pequeños y con menor demanda estructural”.

## **¿EN EL CENTRO O A LAS AFUERAS?**

Hasta antes de que se desatara la pandemia, tanto los que compraban vivienda como los que se decantaban por el alquiler preferían el centro de las ciudades. La crisis provocada por la Covid-19 ha creado una tendencia que potencia la búsqueda de viviendas más grandes, en espacios

abiertos, con jardín y fuera del centro de las ciudades. Pero los expertos no se ponen de acuerdo sobre si esta será una tendencia coyuntural o si tendrá más recorrido.

El portal inmobiliario Idealista señala que el confinamiento ha provocado que aumente la búsqueda de viviendas con balcón, terraza y jardín en un 40%, aunque suponga renunciar a vivir en el centro de las ciudades.

“Creemos que esta tendencia es algo temporal. Entre nuestros clientes hemos detectado que se mantienen las preferencias en cuanto a zonas, barrios y características de los inmuebles”, afirma Lázaro Cubero, de Tecnocasa.

Por su parte, Joan Carles Amaro, de Esade, señala que “es indudable que el coronavirus nos está cambiando la forma de vivir y nuestra escala de preferencias. Es seguro que nos está haciendo valorar muy positivamente la vida en espacios menos masificados, con recursos naturales o zonas verdes próximas a nuestro lugar de residencia o incluso en la propia vivienda. No obstante, la mayor oferta de servicios y mejores comunicaciones de las grandes ciudades constituirán siempre un polo de atracción de un buen número de demandantes de vivienda de primera residencia”.

José Luis Talló, de AIS Group, considera que es “un pensamiento muy de corto plazo”. “Todos nos vemos afectados por la situación de reclusión, pero luego la gente volverá a su vida habitual y a valorar el estar viviendo en la ciudad, con su trabajo, colegio y servicios en general más o menos cerca de su domicilio”, argumenta.

Para García-Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, “esta situación no es nueva y se ha venido produciendo en los últimos 20 años en los que hemos asistido a una expansión y contracción de los espacios de la ciudad”. “Ahora, por la pandemia, hay más interés por comprar fuera”, recalca.

## Archivado en

[VIVIENDA SEGUNDA MANO](#)[ESADE](#)[UPF](#)[DON PISO](#)[TECNOCASA](#)[BANCO SABADELL](#)

## Contenido patrocinado

Recomendado por

|

Disney+

Prueba 7 días GRATIS

BODEBOCA

Vega Sicilia en Venta Flash, descubre su precio

Opel

Nuevo Opel Corsa. El coche alemán para la ciudad del futuro.

## Y además...

---

Tecnología en El País

El 8K devuelve al televisor al centro del hogar

AS.com

Un hombre que se gastó 6.000 euros en papel higiénico y ahora pide que le devuelvan el...

AS.com

Saray arremete en Twitter contra 'MasterChef' e insulta a los jueces y una de sus...

---

## Newsletter

La mejor información económica en tu bandeja de entrada

CONTENIDO PATROCINADO

**Inversión temática,  
oportunidades mientras  
se transforma el mundo**



## Buscar bolsas y mercados

---

Buscar



IBEX 35

NASDAQ

EUR / USD

---

## Herramientas

Calcular  
IRPF

Simulador  
de hipoteca

Calcular  
sueldo neto

Planifica  
tu jubilación

Cambio  
de divisas

APP IOS

APP ANDROID

---

## Lo más visto en CincoDías

**INMOOBILIARIO >**

- 1 **El municipio más rico de España impulsa un barrio con 500 millones de negocio para los promotores**
- 

**MERCADOS**

- 2 **El número de inversores se dispara ante el ansia de ganar dinero en la debacle**
- 

**AUTÓNOMOS >**

- 3 **Las mutuas. Las 'jefas' del cese de actividad en autónomos por COVID-19**
- 

**COVID-19**

- 4 **Gilead licencia el remdesivir a cinco laboratorios de genéricos para acelerar la producción**
- 

**FISCALIDAD >**

- 5 **Hacienda multará al asesor fiscal que oculte planes agresivos de clientes con 2.000 euros por dato omitido**
- 

**DESESCALADA >**

- 6 **El Gobierno abre la mano con el uso del coche tanto en la fase 0 como en la fase 1**
- 

**DESESCALADA >**

- 7 **Los trabajadores en ERTE que rechacen reincorporarse pueden ser despedidos**
- 

## Lo más visto en EL PAÍS

**ÚLTIMA HORA DE LA COVID-19 >**

- 1 **VídeoÚltimas noticias del coronavirus, en directo | Soria, Cuenca, Segovia, Albacete, Madrid, Ciudad Real y Guadalajara, las provincias más afectadas por el virus**
- 

**ALEJANDRO LEQUIO >**

- 2 **Muere Álex Lequio, hijo de Ana Obregón, a los 27 años**
- 

**CORONAVIRUS >**

- 3 **Casos confirmados de coronavirus en España y en el mundo**
- 

**LA CRISIS DEL CORONAVIRUS >**

- 4 **Sanidad estudia obligar a llevar mascarilla en todo espacio público**
-

[ISABEL DÍAZ AYUSO >](#)

5 **Cinco incógnitas sobre el apartamento de lujo de Díaz Ayuso y el contrato modificado**

---

[JUSTICIA >](#)

6 **El Gobierno saca adelante el decreto de justicia con la mayoría de la investidura y sin Ciudadanos**

---

[LA CRISIS DEL CORONAVIRUS >](#)

7 **Solo un 5% de los españoles se ha contagiado de coronavirus, según los primeros datos del estudio de prevalencia**

[Comentarios](#)

[Normas](#)

## CincoDías

[Newsletter](#)

[Eventos](#)

[Suscríbete](#)

[Mapa](#)

[Contacto](#)

[© Ediciones EL PAÍS s.l.](#)

[Aviso legal](#)

[Política cookies](#)

[Configuración cookies](#)

[Política de privacidad](#)

[Venta](#)

[Publicidad](#)

[CINCO DÍAS en Kioscoymás](#)

[Índice](#)

[RSS](#)

[EL PAÍS Economía](#)

[CincoDías](#)

[Retina](#)