



EN PORTADA



El coronavirus hace mella en el sector residencial

Habrá que esperar para conocer en profundidad los efectos reales que la crisis del coronavirus pueda tener sobre la economía española, pero dentro del sector inmobiliario son muchas las voces que opinan que 2020 hay que darlo por perdido.

Aunque la repercusión negativa no alcanzará los niveles de 2008, la paralización que ha sufrido la compraventa de viviendas, unida a los síntomas de atonía que arrastrábamos desde 2019, hace pensar que el ejercicio de este año se cerrará con dudosos resultados. Durante un mes el país ha estado en pausa, prácticamente sin actividad, congelados los movimientos inmobiliarios, un traspiés brutal de enorme repercusión en todos los sectores.

Como era previsible en esas circunstancias, el estado de alarma ha dejado en punto muerto la compraventa de viviendas, que ya en enero había caído

un 2,6% interanual, el peor arranque de un año desde 2017 según los datos publicados por el INE. El parón en seco al que se ha visto abocado el sector posteriormente, como consecuencia del estado de alarma, ha provocado el

El estado de alarma ha dejado en punto muerto la compraventa de viviendas

aparcamiento casi total de las decisiones de compra, lo que supone irremediablemente un revés de gran calado en el sector inmobiliario, aunque todavía es demasiado pronto para conocer su verdadera dimensión.

Todo apunta a que el primer semestre del año se cerrará arrojando unos datos para el sector no vistos desde 2009, aunque los expertos están convencidos de que este monstruo no tiene comparación ni tendrá los mismos efectos que el de entonces. **Sandra Daza, directora general de Gesvalt**, no tiene ninguna duda de que "esta crisis será profunda, pero tendrá una duración más corta que la vivida en 2008".

No resulta nada fácil aventurar el tamaño del tremendo hachazo que va a suponer el confinamiento y la pérdida de actividad para el residencial. Algunos expertos mantienen su convencimiento de que la caída de las compraventas no



Pr: Mensual
Tirada: 250
Dif: 250

Secc: OTROS Valor: 1.763,55 € Area (cm2): 483,3 Ocupac: 88,18 % Doc: 2/3 Autor: Num. Lec: 1000

La crisis va a tener mayor incidencia en el mercado de compraventa de viviendas que en el de alquiler

será excesiva, pudiendo sobrepasar ligeramente el 10%, pero no mucho más, como vaticina **José Luis Suárez, profesor de Dirección Financiera de IESE**. En la misma línea se manifiesta **José García Montalvo, profesor de Economía en la Universitat Pompeu Fabra**, quien calcula con aparente cautela que si no se prolonga la crisis sanitaria, la estimación para la caída de compraventas de viviendas por el coronavirus podría situarse entorno a un 20%.

Otros especialistas son más radicales y aseguran que las compraventas de viviendas van a bajar mucho más, que posiblemente veamos en el mercado caídas del 60% o más respecto a 2019. Así lo asegura **Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de Fotocasa**, mientras otros analistas estiman que el frenazo se quedará en un punto intermedio, como **Mikel Echavarren, consejero delegado de Colliers International**, quien supone que las caídas en las ventas se podrán situar entre un 40% y un 60% para 2020.

CHINA COMO REFERENCIA

El descenso es incuestionable para todos aunque no se pueda cuantificar por adelantado. En cualquier caso, los especialistas tratan de mirarse en el espejo de China para tomarlo como referencia y ver lo que nos espera un poco más allá del confinamiento.

Analizando la evolución del mercado en el país originario de la pandemia las expectativas pueden ser más esperanzadoras. Desde que se detectó el primer caso de coronavirus hasta finales de febrero, las ventas de viviendas en China habían caído un 99%; sin embargo, apuntan ya a una recuperación importante tras el colapso provocado por la pandemia, según datos de **Capital Economics** y de **Knight Frank**.

La reapertura parcial de la actividad económica después de las estrictas restricciones impuestas ya está comenzando a producir efectos positivos en el mercado, con un aumento apre-

ciable en poco tiempo de las transacciones inmobiliarias. Según un estudio realizado sobre los 30 mercados más grandes de China, solo en la primera quincena de marzo las ventas habían aumentado ya 8,5 puntos frente al mismo período del mes anterior.

Tanto compradores como vendedores están todavía analizando la nueva situación, asimilándola y reposicio-

“es de esperar que el valor refugio de la vivienda frente a opciones de inversión alternativas en un contexto mucho más volátil se acreciente”. También **Gerard Marcet, de Laborde Marcet** insiste en que “no es de extrañar que en un momento en el que la volatilidad es más que notable, los inversores se muevan hacia otros sectores más seguros como el *real estate* en activos *prime*, pues en estos momentos la prioridad es minimi-



nándose respecto a ella. Se piensa en líneas generales, aunque es pronto y no son muchos los datos que se manejan por ahora, que la crisis va a tener mayor incidencia en el mercado de compraventa que en el de alquiler, en el que, por el momento, no se detecta especial preocupación.

También se estima que, dentro de la compraventa, posiblemente afectará en menor medida a la vivienda de lujo y que acusará mucho más el impacto el mercado de segunda residencia.

En cualquier caso, el comportamiento del mercado residencial dependerá en gran medida del período de tiempo que tardemos en volver a la normalidad. **Nacho Castilla, CEO de Cat Real Estate**, está convencido de que el alquiler seguirá prácticamente igual, y en cuanto a la venta, “el mercado inmobiliario puede convertirse en un valor refugio, una alternativa más segura”, algo que comparte **Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa**, para quien

Algo va a cambiar para siempre en la forma de vender casas tras la pandemia del Covid-19

zar el riesgo y apostar por activos estables que vayan a garantizar una rentabilidad de, por lo menos, entre el 3% y el 6%. Dicha rentabilidad es la intrínseca que se percibe con los alquileres, sin contar el efecto del apalancamiento financiero, que puede elevar dicha rentabilidad hasta el 7,5% y el 8,5%”.

EL CAMINO DE LA RECUPERACIÓN

En España, a corto plazo y suponiendo que la crisis sanitaria quede más o menos sofocada en mayo, el mercado inmobiliario retomaría la senda de la normalidad en junio registrando una reactivación drástica de las operaciones.

El último informe del equipo de análisis de **Bankinter** habla de un *shock* económico sin precedentes, aunque confía en una rápida recuperación.



Pr: Mensual
Tirada: 250
Dif: 250

Secc: OTROS Valor: 2.000,00 € Area (cm2): 550,4 Ocupac: 100 % Doc: 3/3 Autor: Num. Lec: 1000



Es de esperar que el valor refugio de la vivienda se acreciente en un contexto mucho más volátil

Prevé que la recuperación será en forma de "V" y que la economía volverá a crecer deprisa para alcanzar una normalidad total en el ejercicio próximo.

En líneas generales, Bankinter estima que las decisiones de compra de vivienda se pospondrán entre seis y doce meses, y que una parte de la demanda de vivienda desaparecerá.

Las cifras que se barajan y la temporalidad coinciden con la que maneja la **Sociedad de Tasación**. **Juan Fernández-Aceytuno**, director general de la tasadora, en su informe de tendencias apunta que el mercado de compraventa de viviendas no recuperará su ritmo normal hasta finales de este ejercicio: "Creemos que el ritmo que permitía 500.000 operaciones anuales -entre 40.000 y 50.000 mensuales- no se recuperará hasta diciembre de 2020".

A juicio del director del Servicio de Estudios de Tinsa, Rafael Gil, "independientemente de cuándo se retorne a cifras de actividad semejantes a las anteriores a esta crisis, probablemente muchos paradigmas sociales, económicos y del propio sector inmobiliario cambien profundamente".

En el primer encuentro de **SIMAPRO HomeEdition** celebrado recientemente, centrado en analizar cómo las empresas están consiguiendo mantener la relación con los clientes y qué herramientas están resultando más eficaces en estos momentos excepcionales, durante el coloquio moderado por **Juan Bautista Ramos**, director comercial de **Grandes Proyectos de Porcelanosa Grupo**, los tres ponentes **Javier Sánchez**, director de **Innovación y Marca de AEDAS Homes**, **Silvia Álvarez**, directora de **Marketing de Neinor Ho-**



mes y **Javier Castellano**, director de **Comunicación de Gilmar Consulting Inmobiliario**, concluyeron que esta crisis va a suponer un antes y un después. "Algo va a cambiar para siempre en la forma de vender casas", señalan.

PLAN DE RESCATE DEL ALQUILER

El Gobierno ha puesto en marcha un programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto negativo del estado de alarma en los alquileres. El plan de rescate es similar al alemán, aunque más ambicioso.

Así, los inquilinos cuya economía haya sido maltratada por la pandemia pueden solicitar al arrendador el establecimiento de una moratoria en el pago de la renta. En caso de que el arrendador no posea más de diez viviendas y no acepte la moratoria se puede solicitar un crédito sin intereses ni comisiones al ICO, con garantía del Estado, para atender a los pagos. Este préstamo se ingresará a los caseros y cubrirá un máximo de seis mensualidades de renta. Hay un plazo de seis años para devolverlo, ampliable a cuatro más si no se puede afrontar el reembolso del crédito.

Si el propietario del piso tiene más de diez viviendas y no hay acuerdo entre las partes, el arrendador está obligado a facilitar al arrendatario una reducción del 50% de la renta durante cuatro meses o bien a conceder una moratoria automática de cuatro meses en el pago del alquiler.

Un aspecto que ha sido criticado es que el plan de rescate incluye una prórroga automática de todos los contratos durante seis meses y la paralización de los desahucios por impago, también por medio año. Así, **Jaime Luque**, profesor de la **ESCP Business School**, entiende que "si no se puede desahuciar aunque haya impagos, que los habrá, provocará que los particulares que vivan situaciones traumáticas saquen sus pisos del mercado de forma definitiva tras esos seis meses, lo que podría reducir la oferta y volver a incrementar los precios". **Sergio Nasarre**, director de la **Cátedra Unesco de Vivienda**, se plantea si esa imposibilidad de desahuciar en caso de impago es admisible e incluso si es constitucional al prorrogarse más allá del estado de alarma. ♦