



El mercado de la vivienda se queda sin clientes

El sector se enfrenta a una caída de las ventas y a una bajada de precios, sobre todo en segunda mano

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

El mercado de la vivienda en España va a necesitar una buena dosis de paracetamol si quiere salir airoso de la crisis del coronavirus, que ha puesto a este sector económico, como a tantos otros, en cuarentena. El ladrillo hace frente, 12 años después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria, a otra crisis de calado, aunque esta se presume más corta en el tiempo.

La pandemia está afectando a la compraventa y al alquiler de viviendas, cuyos precios parecen estar condenados a bajar. También sufren los mercados de oficinas, hoteles, centros comerciales y toda forma de inversión inmobiliaria. Solo una buena noticia entre la desolación. Nunca antes, ni siquiera durante la Gran Recesión, las empresas habían puesto en marcha iniciativas para condonar el pago del alquiler o de las mensualidades de la entrada. Esta vez, sí.

El primer semestre del año se da por perdido en esta industria, donde la compra y venta de casas ya registraba caídas (un 3,3% en 2019 y un 2,6% en enero, según el INE). Las previsiones para 2020 son ya papel mojado. La realidad se antoja amarga, con “un descenso significativo de la demanda y una alteración de la oferta y los precios”, comenta Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

La cuarentena —no hay visitas a pisos, no se conceden nuevas hipotecas y los notarios solo atienden casos urgentes— ha provocado una caída en picado de la compraventa de viviendas. La incertidumbre, la reducción de ingresos de los ciudadanos, los ERTES y los despidos pueden agudizar el desplome.

Su profundidad dependerá de cuánto se prolongue esta crisis sanitaria y cómo salga el país de

ella. “En marzo y durante los meses siguientes, las compraventas van a bajar con fuerza y es posible que veamos caídas del 60% o más respecto a 2019”, opina Ismael Kardoudi, director de Estudios y Formación de Fotocasa. “Nadie sabe cuánto puede bajar la actividad, pero hablar de caídas en las ventas de entre un 40% y un 60% para 2020 no me parece una temeridad”, indica Mikel Echavarren, consejero delegado de Colliers International Spain.

Menos alarmistas se muestran desde el ámbito académico. “El sector inmobiliario podría registrar una caída anual del 20% en las compraventas”, afirma José García Montalvo, profesor de Economía en la Universitat Pompeu Fabra. Aunque, reconoce, “si el estado de alarma durara varios meses, sería dramático”. El volumen de compraventas “no caerá más del 20%, mi escenario central es del 10%”, vaticina José Luis Suárez, profesor de Dirección Financiera de IESE.

El mercado de casas de segunda mano y el de alquileres ha quedado desierto. “Las agencias

inmobiliarias han parado su actividad, no se están cerrando nuevas operaciones de compraventa y, por supuesto, se han paralizado las visitas”, apunta José María Alfaro, coordinador general de la Federación Nacional de Agencias Inmobiliarias. Aunque algunas están haciendo un esfuerzo por tirar del carro. Century 21, por ejemplo, ofrece a los clientes videollamadas, recorridos virtuales y la firma de contratos de forma segura.

Lo peor es que en algunas regiones llueve sobre mojado. “En Cataluña, enero registró un 9% de operaciones menos respecto al mismo mes del año anterior; en marzo y abril podemos ver caídas interanuales del 60% o más”, explica Anna Puigdevall, gerente de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Cataluña.

A la hora de evaluar la gravedad de los daños, el mercado de segundas residencias en las playas españolas es y será el más devastado. “Muchos demandantes internacionales se echarán para atrás en la compra”, confiesa Ricardo Sousa, consejero delegado de Century 21 para España y Por-



tugal. Y no es menor el impacto en el sector de las reformas en las casas, donde muchas obras han quedado a medias. “La demanda se ha bloqueado y solo se atienden intervenciones urgentes, lo que es un drama para cientos de miles de trabajadores”, explica Sebastián Molinero, secretario general de Andimac.

Las obras siguen

En cambio, la construcción de viviendas sigue adelante, al menos al cierre de esta edición. “El objetivo no es parar la actividad, sino proteger a los trabajadores”, ha dicho esta semana Nadia Calviño, vicepresidenta tercera del Gobierno. En contra están colegios de Arquitectos, Arquitectos Técnicos e Ingenieros Técnicos de Obras Públicas —representan a más de 110.000 profesionales—, que solicitan suspender temporalmente las obras. “Es difícil asegurar el cumplimiento de las medidas del real decreto [del estado de alarma] y creemos que se debe tomar la decisión de salvaguardar la salud de los trabajadores”, declara Alfredo Sanz, presidente del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España.

Pero el sector de la promoción y construcción, que aporta el 10% del PIB, aglutina más de 1,2 millo-

nes de empleos, “por lo que las consecuencias serían muy graves para el conjunto de la sociedad”, avanza Daniel Cuervo, secretario general de la patronal APCEspaña. “Muchas constructoras dependen de su capacidad de generar ingresos para hacer frente a los vencimientos de facturas de subcontratas correspondientes a los meses anteriores, y es crucial que sigan facturando”, añaden en Neinor Homes.

Por ello, la postura de la patronal es continuar. Ahora bien, “hemos pedido al Gobierno que clarifique la situación, que garantice que se pueda realizar con las máximas garantías de salud para los trabajadores y, sobre todo, cómo actuar en el caso de que la policía intente parar las obras”, desarrolla Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de APCEspaña. Igualmente, demandan que se garantice la actividad a las empresas distribuidoras para que no haya desabastecimiento de materiales en las obras. No obstante, “ya se notan problemas de suministros”, advierte el profesor de IESE.

Desde CC OO entienden que “esta actividad no es urgente y mucho menos imprescindible” y creen que el Gobierno tendrá que pararla, apunta Daniel Barragán, secretario de Acción Sindical. Porque “no siempre se puede mante-



Anuncio de venta de viviendas en Madrid. DAVID G. FOLGUEIRAS



ner la distancia de seguridad, no hay mascarillas ni termómetros que no sean de contacto”, comentan en una constructora que pide anonimato. Las grandes promotoras como Aedas Homes, Neinor Homes o Vía Célere, que siguen atendiendo a los clientes a través de canales telemáticos y ofreciendo visitas virtuales, dicen estar cumpliendo con todas las medidas de seguridad e higiene.

Con todo ello, se esperan retrasos en la entrega de viviendas y “una caída brusca en los visados de obra nueva y rehabilitación a partir del próximo mes”, prevé Sanz. Parece casi inevitable que los planes de entrega de casas de las promotoras cotizadas —también las no cotizadas— se desbaraten. Los expertos creen que, con el panorama mundial, no debería afectar significativamente a su cotización.

Casas más baratas

Con una economía y un mercado laboral con fiebre, el sector residencial tendrá que ajustar a la baja sus precios. “Creemos que en los 12 meses posteriores a la salida de la crisis sanitaria los precios de las viviendas bajarán”, apunta Echavarran. Las rebajas serán más llamativas en segunda mano, sobre todo entre “vende-

INICIATIVAS DE LAS EMPRESAS

Moratorias en los pagos

La crisis del coronavirus ha despertado una oleada de gestos y solidaridad. También en el mercado inmobiliario. Lazora, sociedad que gestiona la vivienda de 7.000 inquilinos en España, fue la primera en anunciar hace unos días una moratoria en el pago del alquiler para familias cuya economía se vea deteriorada como consecuencia del impacto del coronavirus y se encuentren en una situación de vulnerabilidad. El aplazamiento de la renta se mantendrá, dicen, durante el periodo de estado de alarma y el fraccionamiento posterior, durante un año, de las rentas no abonadas.

CaixaBank ha anunciado que condona el pago del alquiler a las personas que vivan en uno de sus inmuebles y se hayan quedado sin trabajo o autónomos que hayan visto disminuida su actividad en más de un 40% por la crisis. La medida entrará en vigor en abril y se extenderá durante el estado de alarma. Además, ha decidido ampliar hasta sep-

tiembre la moratoria hipotecaria para los afectados. También Abanca condona tres meses el pago del alquiler a familias usuarias del Fondo Social de Vivienda. Y Dazia Capital y su promotor Darya Homes condonan el alquiler de abril a los inquilinos de sus locales comerciales afectados por el coronavirus. Además, también aplaza el pago de la cuotas de abril y mayo a los compradores de sus viviendas.

Las principales promotoras se han unido para apoyar a sus clientes y retrasar el cobro de las próximas mensualidades de la entrada. Aedas Homes, Habitat Inmobiliaria, Metrovacesa, Neinor Homes y Vía Célere han acordado aplazar el cobro de los próximos dos pagos a cuenta de todos los clientes que lo soliciten. Dicen querer contribuir a “minimizar los efectos económicos negativos” que puedan estar sufriendo sus clientes. La Socimi Merlin Properties condona el 100% de la renta a los comercios y hoteles cerrados.

Obras de construcción de pisos en el barrio de Chamberí, en Madrid. DAVID EXPÓSITO

dores que precisan de liquidez, ya que los demás se retirarán del mercado”, considera Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano. En el portal Idealista también lo dan por supuesto. “Las operaciones que se cierran serán a niveles inferiores a los precios que hemos vivido en los últimos ejercicios”, esgrime Fernando Encinar, director de estudios, quien se muestra muy pesimista: “Antes de la recuperación, nos tocará pasar un escenario económico apocalíptico”.

En cuanto a los precios de las casas de obra nueva, hay disparidad de criterios. Mikel Echavarran cree que deberán ajustarse en las primeras fases de la promoción e, incluso, durante la obra. La patronal, sin embargo, disiente: “Se mantendrán porque hay demanda de producto residencial nuevo en las principales ciudades”, dice Cuervo.

El pago de un alquiler se ha convertido de la noche a la mañana en un lujo —en parte ya lo era— para muchos inquilinos que han perdido el trabajo o autónomos cuya actividad ha parado. Algunos han regresado a casa de sus padres. Y el grueso espera renegociaciones o condonaciones por parte de sus caseros, algunos de los cuales no van a cobrar la renta de abril. “Por mucho que se intenten mantener las rentas, creo que la presión sobre los alquileres será claramente a la baja”, comenta el profesor García Montalvo.

Mientras, el Gobierno “está estudiando distintas alternativas”, decía esta semana Calviño, para paliar la situación de personas vulnerables, pero evitando el daño colateral a propietarios que dependen del cobro de los alquileres para poder vivir. Una moratoria global podría afectar a muchos pequeños ahorradores, en cuyas manos “está el 96% del parque de alquiler en España y cuya economía depende de esas rentas”, comentan en Lazora.

Crisis 2008-2020

El sector inmobiliario se vuelve a ver las caras con una crisis. Mismo miedo y angustia que hace 12 años, pero los expertos insisten en que este monstruo nada tiene que ver con el de 2008. “La crisis será profunda, pero tendrá una duración más corta que la vivida en 2008”, indica Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

De momento, no es financiera. “La situación es muy diferente porque el ratio de esfuerzo para comprar una casa se situaba entonces en niveles muy superiores al 40% [de la renta disponible], frente al 32% actual; las familias debían más del 80% del PIB y ahorra menos del 60%; los bancos hoy son solventes y líquidos, a diferen-

“Hablar de descensos en las transacciones de entre un 40% y un 60% no es una temeridad”

El negocio de segundas residencias en las playas españolas va a ser uno de los más tocados

Los vendedores aplicarán rebajas, especialmente los que precisen de liquidez

cia de 2008; la construcción de viviendas se sitúa muy por debajo de la media histórica y los precios de las casas hoy son razonables”, señala Ignacio de la Torre.

“El último trimestre de 2020 puede tener gran actividad”, confía el profesor de IESE. Y Juan Fernández-Aceytuno, consejero delegado de Sociedad de Tasación, apuesta por una recuperación en V. “En cinco días se ha puesto en marcha un plan de rescate a empresas tres veces superior a lo que se hizo cinco años atrás, en la crisis de 2008”, dice.

Mikel Echavarran, de Colliers, que refinanció a más de 100 sociedades en la Gran Recesión, suma diferencias. “Hoy los niveles de financiación de las empresas son muchísimo más razonables y la demanda de inversión institucional está esperando las caídas de precios de algunos activos para acelerar sus inversiones tras el verano”. Augura una recuperación del sector en el último trimestre.

“Hoy los inversores no deben tener razones para abandonar sus planes previos. Con la volatilidad que estamos viviendo en los mercados financieros y con los tipos de interés bajos, el posicionamiento del sector inmobiliario como inversión se debiera ver reforzado tras este periodo”, apuesta Jaime Pascual-Sanchiz, consejero delegado de Savills Aguirre Newman.

Sin embargo, las Socimi, que invierten en activos logísticos, oficinas, hoteles y centros comerciales, empiezan a notar los efectos. Colonial ha retrasado para 2021 parte de sus inversiones y Merlin Properties ha dicho que verá recortados sus ingresos por rentas en un 10% si la crisis dura hasta finales de julio. Solo el sector de la logística, imprescindible para garantizar el suministro de la población, sale reforzado de esta apisonadora llamada Covid-19.