

ECONOMÍA / POLÍTICA

ESTADO DE ALARMA

Riesgo de crisis en la vivienda:

HABRÁ RECUPERACIÓN/ Desde el sector inmobiliario son muchas las voces que dan 2020 por perdido. La situación de emergencia atonía desde 2019, y la onda expansiva alcanzará pronto los precios y provocará caídas. La incertidumbre contraerá la inversión

Inma Benedito, Madrid

La venta de vivienda ha entrado en parálisis. El estado de alarma decretado ante la gravedad de la pandemia del coronavirus ha desatado cierres masivos de negocios y ha encerrado a toda España en casa, y buscar una nueva ha dejado de estar en la lista de prioridades de la mayoría de ciudadanos. La situación de emergencia sanitaria en que está sumida España, cuarto país del mundo más afectado por el virus, amenaza con asestar el golpe definitivo a un sector que ya venía tocado en 2020 por antiguas contingencias que hoy suenan lejanas, como la ralentización económica, la inseguridad jurídica de los últimos cambios normativos, la guerra comercial o un Brexit caótico.

Desde el sector inmobiliario son muchas las voces que dan 2020 por perdido, ante el ya palpable parón en compraventas y la consecuente caída de precios de los pisos por falta de demanda. José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y especialista en el sector calcula que la caída anual en la cifra de compraventas podría ser del 20%.

También se congelará la inversión, al menos en una fase inicial, y las nuevas promociones de vivienda pararán motores. La sombra de una recesión asoma en el horizonte de 2020, según advierten desde Goldman Sachs, Fitch o Esade, y el inmobiliario es más vulnerable que otros. "Todo apunta a que el primer semestre acabará arrojando unos datos en el sector inmobiliario no vistos desde 2009 o 2010", pronostica Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal inmobiliario Idealista. Ya en enero, la compraventa de viviendas cayó un 2,6% interanual, con 46.927 transacciones, el peor arranque de un año desde 2017, según los datos publicados por el INE esta semana. Aunque esta caída es más bien atribuible a la atonía que ya venía arrastrando el sector, que cerró 2019 con 16.342 compraventas menos que en 2018.

Pero, aunque todo depende de cuánto se prolongue esta



PAOLO BOARINI
Consejero delegado de Tecnocasa.

“ Se espera una bajada de precios debido a una menor demanda y a la menor capacidad de pago de los compradores, aunque en realidad ya habíamos empezado a detectar bajadas en Madrid y en Barcelona desde hace seis meses. Si en dos meses se consiguiera contener la expansión del coronavirus, se volverá a la normalidad también en el sector inmobiliario. Si el problema se prolongara más tiempo, es posible que veamos ajustes más consistentes”.



RAFAEL GIL
Director de Estudios de Mercado de Tinsa.

“ Todo indica que el impacto del coronavirus actualmente afecta de manera drástica a la vivienda, como ocurre en la mayoría de sectores económicos. En la demanda seguro repercutirá en precios, si bien hay que considerar igualmente el parón de la oferta, pero es difícil de cuantificar en el momento actual. Existe un claro riesgo de crisis sistémica, ergo el sector inmobiliario no es ajeno a ello. Todo dependerá de cuánto dure esta situación”.



FERNANDO ENCINAR
Jefe de Estudios del portal Idealista.

“ Es una fase de incertidumbre total y sin referentes, por lo que 2020 será impredecible. Sin duda el primer semestre va a ser extraordinariamente negativo y podría arrojar datos no vistos desde 2009. El segundo semestre dependerá de cómo logremos salir de la pandemia. Me resulta muy difícil imaginar que todo el escenario que estamos viviendo no afecte gravísimamente a los precios, pero es complicado estimar la gravedad de la caída”.



JULIÁN NAVARRO
Consejero delegado de Altamira Asset Management.

“ El confinamiento y cierre de actividad comercial afecta directamente a nuestro sector, tanto en las visitas de los clientes como en la formalización de las operaciones. Los efectos económicos de esta crisis sanitaria tendrán un efecto dominó sobre la oferta y demanda, y es muy probable que veamos cierto efecto en los precios. Hay que ser cautelosos, pero sin duda nos va a pasar factura y complicará el objetivo de mantener el nivel marcado en 2019”.



JAIME PASCUAL SANCHIZ
Consejero delegado de Savills Aguirre Newman.

“ Hasta que la situación se normalice, la actividad inversora estará a la espera de una reactivación del mercado inmobiliario. Sin embargo, como punto positivo es cierto que con la volatilidad que estamos viviendo en los mercados financieros y con los tipos de interés bajos (ahora parece que todavía más se alargarán en el tiempo), el posicionamiento del sector inmobiliario como inversión se debiera ver reforzado después de que pase este periodo de elevada incertidumbre”.

situación excepcional, la mayoría de expertos y empresas del sector descartan una repetición de lo sufrido en la crisis

de 2008 y creen que hay luz al final del túnel, aunque no la veamos hasta 2021. "Van a caer agresivamente las ventas

de viviendas mientras dure la crisis médica por motivos obvios. Si tomamos a China como precedente de impacto

del coronavirus, sabemos que las ventas de hogares se han reducido en enero y febrero un 90% interanual", explica

Ignacio de la Torre, economista jefe de Arcano, que pronostica las mayores caídas en segunda residencia y segmen-

El desplome del turismo amenaza el negocio del alquiler vacacional

La pandemia del coronavirus ha hecho del mundo un lugar hostil para el turismo. Mientras se alarga la lista de países que recomiendan no viajar (o lo prohíben), el Consejo Mundial de Viajes y Turismo ya calcula un

hundimiento del 25% en el turismo mundial y pérdidas de más de 20.000 millones. España podría perder tres millones de turistas con el escenario actual, y más de seis millones si se prolonga hasta verano, según Simon-

Kucher & Partners. Este desplome toca de lleno a miles de propietarios de pisos en alquiler vacacional en España. El impacto del coronavirus abrirá un agujero de 260 millones en este segmento de mercado,

según estima la Federación Española de Asociaciones de Viviendas y Apartamentos Turísticos (Fevitur). Para paliar estas pérdidas, podría producirse un trasvase de oferta. "Probablemente muchos propietarios

estuvieran ya valorando la opción de trasladar su vivienda de vacacional a residencial y la pandemia les ha ayudado a tomar la decisión", apunta Fernando Encinar, jefe de Estudios del portal Idealista.

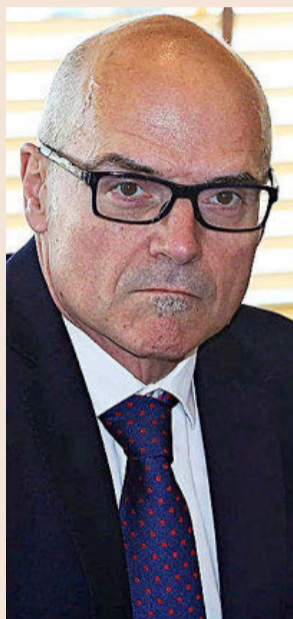
parón en ventas y caída de precios

sanitaria paralizará la compraventa de vivienda, ante una demanda que no puede salir de casa y que ya arrastraba síntomas de al inicio, pero repuntará, al ver la vivienda como activo refugio. Aunque el sector entre en crisis, no llegará al nivel sufrido en 2008.



DANIEL CUERVO
Secretario general de APCE y director gerente de Asprima.

“Por supuesto que hay riesgo de crisis. Estamos viendo el comportamiento de mercados financieros y los cierres de muchas actividades y nuestro sector no es inmune a la realidad económica del país. Veremos dónde llegan las medidas del Gobierno, pero es lógico pensar que tendremos una situación de recesión en la inversión y un empeoramiento en la situación económica y de solvencia de nuestra demanda. Necesitaremos medidas excepcionales para mantener el empleo”.



JOSÉ GARCÍA MONTALVO
Catedrático de Economía de la UPF y experto en el sector.

“El sector inmobiliario, que es más sensible a las recesiones que otros, podría encontrarse con una situación de caídas del 20% en las compraventas (en el conjunto del año). Las distorsiones económicas provocadas por el efecto del coronavirus, y la correspondiente caída de compraventas, tendrán un efecto sobre los precios, aunque estos ya estaban en clara desaceleración antes del inicio de la crisis. Pero no es comparable a la crisis de 2008”.



IGNACIO DE LA TORRE
Economista jefe de Arcano y experto en el sector.

“Van a caer agresivamente las ventas de viviendas mientras dure la crisis médica por motivos obvios. Lo razonable es que la situación sea más intensa en segunda residencia y en ciertos segmentos de lujo. Las promotoras seguirán avanzando promociones existentes, y paralizarán temporalmente las nuevas. En compraventa, el impacto puede ser extremadamente intenso mientras dure la situación, pero no veo un paralelismo con 2008”.



BEATRIZ TORIBIO
Experta en el sector inmobiliario.

“Si se destruye empleo, se para el turismo y no hay consumo, la vivienda evidentemente se resentirá a corto plazo. Pero a medio-largo plazo, su impacto dependerá de cómo de profunda sea esta crisis y cuánto dure. El impacto en los precios dependerá de cómo de profunda sea esta situación y sobre todo de cuánto tiempo se prolongue. Pero evidentemente, habrá bajadas que ahora apenas se perciben ya que todo está paralizado y no hay operaciones”.



ISMAEL KHARDOUDI
Director de Estudios del portal Fotocasa.

“La línea de precios podría verse algo alterada con la crisis del coronavirus, aunque dependerá de cuánto dure. También se ha ralentizado el ritmo habitual de compraventa, pero tan pronto como salgamos de la alerta sanitaria, el sector inmobiliario volverá a retomar la normalidad y los españoles que están buscando vivienda lo harán aún más. Consideramos que las estadísticas oficiales futuras sí que mostrarán retrocesos puntuales”.

que ya estaba sufriendo aumentos de costes, lo que reducirá significativamente los ingresos que entraban en los hogares, limitando todavía más el acceso a la vivienda y provocando impagos (aunque para estos casos el Gobierno ha anunciado una moratoria hipotecaria). La onda expansiva pronto alcanzará precios, pues a la menor demanda se sumará que algunos propietarios necesitarán vender para tener liquidez.

“Me resulta muy difícil imaginar que todo el escenario que estamos viviendo no afecte gravísimamente a los precios. Sin duda tras la crisis sanitaria habrá un impacto económico muy profundo que afectará a los precios de todos los activos. Lo que aún no sabemos será la gravedad de la caída”, señala Encinar.

Inversión

En cuanto a la inversión, en un principio se paralizará, contribuyendo al abaratamiento de los pisos. “Es lógico pensar que tendremos una situación de recesión en la inversión”, prevé Daniel Cuervo, secretario general de APCE. Sin embargo, como apunta Beatriz Toribio, experta en el sector, “la vivienda puede ser el refugio de muchos inversores, y en cuanto pase el miedo que tenemos en el cuerpo, habrá ciertas cosas que volverán a la normalidad. Otra cosa es la demanda del ciudadano medio”. En ello coincide Jaime Pascual, consejero delegado de Savills Aguirre Newman: “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”.

Pese a la sensación de hecatombe no vista desde la pasada crisis que podrían plasmar las estadísticas de vivienda los próximos meses, en el sector coinciden en que será un espejismo. Las promotoras están sanas, bancos y hogares han reducido su endeudamiento y no hay burbuja en el sector. Aún así, nadie pone la mano en el fuego: todo dependerá de lo que dure esta crisis.

tos de lujo. Los contratos que ya estaban negociados continuarán escriturándose, pero la nueva actividad está para-

da. “Si la gente no sale, no puede visitar casas, y eso interrumpe la actividad”, añade De la Torre. De hecho, aun-

que es posible rubricar contratos actualmente si ambas partes disponen de firma electrónica, la Asociación es-

pañola de promotores (APCE) considera “más prudente no hacerlo”. La restricción del estado de alarma no será lo

único que contraiga la demanda. El cierre de negocios y los despidos masivos golpearán un mercado laboral

El error de una moratoria de alquiler y posibles soluciones

La crisis del coronavirus hará mella en la capacidad de pago de numerosos hogares, y aunque el Gobierno decretó una moratoria hipotecaria para situaciones de vulnerabilidad, queda por saber qué ocurre en caso de

que se viva de alquiler. Unidas Podemos presiona con extender la moratoria a estos casos, una solución tachada de populista e ineficaz dentro del sector, ya que el 95% del parque de alquiler no está en manos de

bancos o grandes tenedores, sino de pequeños propietarios que también sufren esta crisis y que verían caer sus ingresos. El ala socialista del Ejecutivo rechaza esta medida y está estudiando alternativas. Una

de ellas podría ser dar una renta a hogares vulnerables en régimen de alquiler. Mientras reflexiona, el sector privado ya ha empezado a movilizarse, y precisamente los grandes fondos de inversión y socimis (actores

atacados por Podemos), como Lazora, Témpe, Blackstone (a través de Aliseda, Anticipa, Testa y Fidere) han anunciado que flexibilizarán cobros, con aplazamientos o moratorias con pagos fraccionados.

ESTADO DE ALARMA

Coronavirus inmobiliario

José García Montalvo

Las medidas tomadas para evitar el contagio del Covid-19 están teniendo una repercusión muy importante en la economía. El sector inmobiliario no se librará de su impacto. Sin embargo, algunas de las previsiones que circulan estos días, como caídas en las transacciones del 60%-70%, resultan poco probables. Ciertamente todavía existe mucha incertidumbre sobre la duración de las estrictas medidas vigentes actualmente. Pero con la información disponible por el momento es razonable operar con una pérdida del PIB del 5% anual en la banda alta (para una duración de 2,5 a 3 meses). Este es el valor comparable del impacto de la gripe española de 1918, o la tasa que parece haberse sugerido en reuniones del BCE. Esto significa que el sector inmobiliario, que es más sensible a las recesiones que otros, podría encontrarse con una situación de caídas del 20% en las compraventas (en el conjunto del año). Una caída tan profunda como el 60%-70% sólo sería razonable en una situación de muchos meses de inactividad o si se refiriera solo al segundo trimestre, suponiendo una caída del PIB del 22% (segundo trimestre de 2020 frente a segundo trimestre de 2019) de la previsión de JPMorgan para la UE.

Una comparación popular estos días relaciona los efectos de la crisis financiera de 2008 con la situación actual. La comparación no es adecuada puesto que la situación es

completamente distinta. La crisis financiera tuvo su origen precisamente en un exceso de riesgo inmobiliario y la deficiente gestión del riesgo en las entidades financieras. El shock inicial se produjo en el sistema financiero y se trasladó desde allí al resto de la economía. Los bancos redujeron la propensión a prestar y el *credit crunch* paralizó la economía generando efectos de segunda vuelta. Además muchas empresas (especialmente inmobiliarias) eran básicamente insolventes y no tenían un mero problema temporal de liquidez.

La crisis actual es exógena, generada por un factor totalmente externo al sistema económico. En la crisis pandémica actual el *shock* original

es de oferta no financiero-inmobiliario, y ha afectado inicialmente a las cadenas de internacionales de producción, y la demanda de algunos sectores (transporte aéreo, hoteles, etc.).

Las medidas de política económica van destinadas a resolver los efectos de segunda vuelta, causados por las medidas adoptadas para evitar la extensión de la pandemia: mantenimiento de rentas por el aumento del desempleo (mantener la demanda) y provisión de liquidez a empresas cuyos ingresos han desaparecido pero tiene que hacer frente a gastos (mantener la oferta para superar un problema temporal de falta de liquidez no un problema de insolvencia).

Tanto el BCE como el gobierno

están actuando con mucha más rapidez que en 2008 para evitar los efectos de segunda ronda. Liquidez para las empresas, soporte de rentas para las familias afectadas por el desempleo y moratoria de pago de hipotecas. En principio la banca no provisionará los impagos derivados de la moratoria y, por tanto, si las medidas que proporcionan liquidez a las empresas funcionan, la banca no debería ver subir exageradamente sus tasas de morosidad (como sí sucedió en la crisis de 2008). Además ahora no hay burbuja inmobiliaria, hay poco riesgo en el sector inmobiliario y las empresas promotoras están financieramente más sanas. Si se consigue detener los efectos indirectos, la crisis pandémica no debería contagiar al sector financiero. De esta forma la disponibilidad de crédito, un elemento fundamental para el funcionamiento del sector inmobiliario, no debería verse afectada.

Paralización de ventas

Además los datos disponibles de algunas autonomías indican que el sector de la construcción sigue operando entre el 80% y el 90%. El sector no se ve muy afectado por la interrupción en las cadenas de producción internacional, puesto que los bienes intermedios son en su mayoría de producción local. Lógicamente la extensión de los problemas podría paralizar también el sector en las futuras semanas.

En mercado de vivienda de usada la situación es mucho más complicada. La paralización de ventas es sustancial puesto que, aunque muchas empresas ofrecen servicios de visita virtual, no parece que hayan muchos clientes dispuestos a reali-

zar compras sin una inspección física del inmueble. Además la incertidumbre que domina la situación económica actual también atenaza la demanda de vivienda. En cualquier caso es importante considerar que en el momento que acabe el confinamiento el sector inmobiliario puede recuperar la actividad con mucha rapidez. A diferencia de una guerra, otro símil popular estos días, el coronavirus no destruye el capital instalado.

Las distorsiones económicas provocadas por el efecto del coronavirus, y la correspondiente caída de compraventas, tendrán un efecto sobre los precios, aunque estos ya estaban en clara desaceleración antes del comienzo de la crisis. Los datos adelantados de grandes ciudades y los datos de oferta mostraban los primeros síntomas de caídas de precios. Sin embargo esta crisis está creando una huida generalizada del riesgo y la vivienda siempre se ha considerado un activo con bajo riesgo (sobre todo en países como España). Observar la caída de los mercados de acciones e incluso del oro podría generar multitud de nuevos inversores inmobiliarios.

Si las nuevas inyecciones masivas de liquidez se trasladan al precio de algunos activos podrían tensionar el precio de la vivienda una vez la situación se normalice a medio plazo. Evidentemente todo esto asume que las medidas de política económica adoptadas han funcionado. Si las acciones de soporte de rentas y provisión de liquidez a empresas no funcionan y las instituciones financieras se ven muy afectadas, el sector inmobiliario vivirá otra sacudida significativa.

Catedrático de Economía (UPF)



Cuando finalice el confinamiento, el inmobiliario puede remontar con rapidez.

Un desierto inmobiliario (que florecerá)

Fernando Encinar

El desierto de Atacama, en Chile, es el más seco del mundo. Cuando estás allí jurarías que es imposible que crezca nada. Hasta que llueve, cada muchos años, y el desierto de repente florece y el espectáculo es inaudito, increíble. Jamás pensarías que algo así podría llegar a suceder. Tuve la inmensa suerte de vivirlo en primera persona hace ya muchos años y siento que estoy viviendo ahora algo similar. El mercado inmobiliario se ha secado, de golpe y vemos un paisaje desolador y pensamos cómo acabará. Tras el tsunami sanitario llegará el tsunami económico y obviamente llegará al sector inmobiliario.

Tras un primer trimestre, visto ahora, muy bueno, el segundo cuarto del año presentará unas cifras pavorosas para cualquier métrica relacionada con el inmobiliario: número de compraventas, hipotecas concedidas, viviendas nuevas entregadas y precios. Es probable que los datos comiencen a ser mejores en verano –cualquier dato a futuro comparado con el IIQ será positivo– y podríamos cerrar 2020 con algún dato que invite tímidamente al optimismo, aunque podemos dar 2020 por perdido y no volveremos a cifras positivas hasta 2021.

Cuando pase

Pero en el corto plazo, cuando consigamos salir del confinamiento en el que nos encontramos, veremos un “subidón” de la demanda de alquiler, sobre todo. Miles de personas están descubriendo que la casa en la que

viven no les gusta. Nada. Y al poder finalmente salir de esas casas buscarán otra cosa. Tras varios años en los que primaba la localización de la vivienda, creo que muchos inquilinos sacrificarán la zona por otras características: más espacio, más luz, un exterior, altura, vistas....

Además, esta demanda se encontrará con una oferta mayor que al inicio de la pandemia: al embolsamiento de viviendas que siguen en el mercado porque no han podido ser alquiladas se suman algunas procedentes del alquiler vacacional que temporalmente, con la LAU en la mano, migrarán al alquiler por temporadas. Posiblemente los precios se ajusten, pero a la demanda habitual se sumará la que provoque la migración a las grandes ciudades de miles de personas en búsqueda de un nuevo empleo, tras la pérdida de su puesto de trabajo en su ciudad de

origen, lo que a medio plazo podría volver a tensionar los precios al alza.

La obra nueva también se está viendo afectada y es posible que terminemos el año con un entorno de menos del 50% de viviendas entregadas que en 2019, un año en el que las nuevas casas ya fueron insuficientes para satisfacer la demanda creciente. Actualmente estamos viendo dos escenarios en las promotoras: aquellas cuyas obras estaban avanzadas y se han parado están ofreciendo moratorias de dos meses en el pago a sus clientes. Por el contrario, aquellas promociones que se comercializaban sobre plano van a sufrir anulaciones y es posible que el proceso de construcción de las mismas se vea afectado.

Las compraventas

Parecida situación viviremos en el número de compraventas de vivien-

das, que desde el entorno de 450.000 que se vendieron durante 2019 caerá a plomo el dato para 2020, no solo por la ausencia obligada de operaciones sino por la retirada del comprador extranjero, que representaba un porcentaje relevante. Como dato positivo, en 2021 podría mejorar, y mucho, el dato de compraventas tanto de nacionales como de extranjeros.

Históricamente, detrás de cada gran crisis han venido épocas de mucho esplendor, en las que la gente valora de nuevo salir a la calle con muchas ganas de vivir. Nada nos hace pensar que esta vez vaya a ser distinto y que el desierto en el que se ha convertido el sector inmobiliario no vuelva a florecer de nuevo. Nunca llovió que no escampara. Y yo, doy fe, lo he visto.

Jefe de estudios de Idealista