

## ¿QUÉ VA A PASAR CON EL PRECIO DE LOS PISOS EN LA PLAYA?

## El “cisne negro” sobrevuela la costa



Yolanda Fernández Pereira

En vísperas de la denominada Fase 1 de la desescalada, en la que se permitirá la apertura de alojamientos turísticos, hay pleno consenso en que será precisamente este sector, el turismo, el que padecerá durante un período más prolongado los devastadores efectos de la crisis provocada por el contagio del Covid-19. En el último trimestre de 2019 el PIB de turismo avanzaba tan sólo un 0,7%, por debajo del tibio crecimiento del conjunto de la economía española. El sector turístico español acusaba la desaceleración económica y, especialmente, la caída de la demanda extranjera en las zonas de costa, que no era compensada por el mayor dinamismo de la demanda nacional y el mejor comportamiento relativo de los destinos urbanos. Los últimos datos publicados anuncian un descalabro de la actividad turística durante 2020. La producción en las ramas de comercio, transporte y hostelería registró una caída histórica en el primer trimestre del año, cercana al 10%, el peor dato sectorial junto al de las actividades artísticas y recreativas.

En este contexto de incertidumbre, la única alternativa es dibujar diferentes escenarios de previsión en función de hipótesis razonables. Los efectos del coronavirus se materializarán con más intensidad en la de-

manda y los precios de la vivienda que en la oferta. Partimos de una situación muy diferente a la del inicio de la crisis anterior, caracterizada por los elevados niveles de *stock* de vivienda tanto nueva como, especialmente, usada. En el segmento de vivienda en áreas costeras, la oferta alcanzó una media anual superior a las 150 mil unidades en los tres años previos a la crisis desatada en 2008, frente a las 60 mil viviendas anuales del último trienio. Nuestras estimaciones en el escenario central contemplan una reducción de la oferta de vivienda en zonas costeras hasta el entorno de las 50.000 viviendas en 2020.

En cuanto a la demanda de vivien-

da en costa, anticipamos un retroceso anual de un 15%, tras la caída que también se registraba en 2019, de un 2%, rompiendo así la tendencia alcista inaugurada en 2014. Las ventas de viviendas en municipios costeros habían ganado protagonismo durante la fase de recuperación, si bien en los dos últimos ejercicios su peso en las ventas totales se moderaba, hasta situarse en torno al 20%, según nuestras estimaciones. En paralelo, la actividad promotora en zonas costeras se ralentizaba permitiendo una reducción del *stock* de vivienda, que marcó un mínimo cíclico el pasado año.

Pese a la reciente moderación de la demanda, los precios de la vivien-

da en zonas costeras encadenaban en 2019 cinco años consecutivos de subidas, que no fueron suficientes para compensar el desplome provocado por el estallido de la burbuja inmobiliaria. El precio de la vivienda en áreas costeras retrocedió un 30% desde los máximos alcanzados en 2008. Esta corrección de precios se llevó a cabo durante un prolongado espacio de tiempo, de seis años, frente a la situación actual en la que se atisba que la caída será pronunciada pero transitoria. En el escenario central nuestras estimaciones avanzan un ajuste a la baja de los precios, en media, de un 10%, que será muy heterogéneo entre las diferentes localizaciones costeras. Cada municipio

tiene su propia idiosincrasia en función de la estructura de su tejido productivo, la evolución del mercado laboral o la dependencia del turismo extranjero.

En este sentido hay que destacar que el Brexit es para nuestra economía un vector de incertidumbre muy relevante, aunque haya quedado eclipsado por la entrada en escena del coronavirus. La exposición de la economía española a la británica se extiende en varios ámbitos: comercio, servicios turísticos, sector financiero y, por supuesto, sector inmobiliario. La demanda de vivienda de los británicos representa más del 14% de las transacciones de extranjeros, unas 63.000 viviendas en todo el territorio español, aunque hay que señalar que en su mayoría son residentes en España. La evolución más reciente muestra un paulatino descenso de la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias británicas en nuestro mercado que, a todas luces, se agudizará en próximos meses.

En definitiva, la extensión del brote epidémico del Covid-19 a todos los países ha hecho descarrilar de modo abrupto la economía mundial, provocando que entren en coma sectores como el turístico. Esta pandemia se ha convertido en el máximo exponente del concepto de “cisne negro” acuñado por Taleb, un suceso improbable que nos obliga a encajar, a posteriori, lo imprevisible en un modelo perfecto.

Directora de Estudios en R.R. de Acuña & Asociados



## La clave: Turismo, teletrabajo y recuperación



José María Basañez

La situación de estado de alarma por el Covid-19 y su consiguiente confinamiento, que ha provocado el rápido deterioro de la economía en general y del sector inmobiliario en particular, ofrece aún muchas incertidumbres en cuanto a la fase de recuperación. Podrá ser en U o en V pero, más que de cuánto va ser la caída, lo importante es cómo de rápida pueda ser la recuperación.

Esto dependerá básicamente de dos factores: evolución de la pandemia y adopción, en su caso, de nuevas medidas de restricción de la movilidad, e implementación de acertadas medidas económicas por parte de nuestro Gobierno para la necesaria recuperación económica.

Pero a día de hoy presenta efectivamente muchas incertidumbres, que no se irán despejando hasta que

no vayamos andando poco a poco el camino: no podremos saber cuánto podrá caer a medio plazo la demanda, si ahora mismo está todo prácticamente parado, y deberemos estar atentos a los indicadores de cómo va evolucionando el mercado a medida que se vaya permitiendo mayor movilidad que genere la recuperación de la actividad.

Especialmente, en cuanto a la demanda de viviendas en costa, tanto para compra como para alquiler, habrá que esperar a que se vaya materializando esa movilidad, ahora prohibida, tanto de españoles entre provincias, como –más adelante– de extranjeros. Según la evolución de la pandemia, iremos experimentando el avance, de aquí al verano, hacia una cierta normalidad.

De la experiencia del confinamiento todos hemos aprendido mucho, y esto hará cambiar nuestra percepción del inmobiliario. Por ejemplo, la demanda en el mercado de las oficinas se verá influenciada a la baja por todo lo que hemos aprendido con respecto a la implantación del

teletrabajo, que se ha manifestado como muy efectivo en muchísimos casos. Y el mercado de locales comerciales va sin duda a cambiar por el avance del comercio electrónico, que se ha generalizado durante el confinamiento.

En lo referente al residencial, al menos a corto plazo, sin duda sufrirá mucho más todo lo relacionado con el turismo extranjero: mientras no puedan venir esos turistas extranjeros, no existirá esa demanda.

Pero el residencial es tan amplio que nunca se puede hablar de un mercado, sino de muchos mercados inmobiliarios locales. Es decir, que la cosa va por barrios. Muchos primeros análisis y estudios que se han publicado durante los últimos días van en la línea de que sufrirá más la vivienda más asequible, pero apenas caerán los precios en el *alto standing*. Y que los precios bajarán más en vivienda de segunda mano, y mucho menos en vivienda nueva.

Centrándonos en la vivienda en costa, es previsible que, en general, disminuya más la demanda de vi-

vienda de segunda residencia en costa, que la de residencia habitual en el interior. Pero, lógicamente, esto no será así en todos los mercados, y además dependerá mucho de lo rápida que pueda llegar a ser la recuperación económica, del nivel de empleo y de la consiguiente renta disponible.

Volviendo a lo que hemos aprendido durante el confinamiento, el comportamiento de la demanda seguro que va a cambiar: se demandarán más las viviendas con amplia terraza, aquellas que dispongan de jardín, y las viviendas con más espacio o con espacio mejor diseñado, no solo para habitarlas, sino también para poder desarrollar más cómodamente el teletrabajo en casa. Ya existe una tendencia entre los arquitectos para diseñar las viviendas de nueva promoción enfocadas a todo esto: primando, por ejemplo, mayor iluminación natural, mejor ventilación, o más amplias terrazas.

En cuanto a la vivienda en costa y aunque tengan menos demanda a corto plazo las que dependen de ex-

tranjeros (identificables, por ejemplo, en Baleares, Canarias y el Levante), es fácil que se mantenga mejor o, incluso, que pueda aumentar la demanda en aquellas zonas del litoral que dependen más de una demanda de compradores o arrendatarios españoles: si otra vez hubiera que estar confinados, y teletrabajar desde casa, siempre será mejor hacerlo disfrutando de la playa y mirando al mar desde una vivienda en la costa, que confinados en una ciudad de interior.

Sin duda, la crisis sanitaria provocada por el coronavirus va a hacer que todos cambiemos, que nos reinventemos. Y el comportamiento en el sector inmobiliario no va a ser en absoluto distinto.

Lo que está fuera de duda es que, en la ansiada fase de recuperación, el inmobiliario jugará un papel imprescindible, tirando nuevamente de la recuperación económica en España.

Presidente de Tecnitasa (Técnicos en Tasación) y Presidente de Atasa (Asociación Profesional de Sociedades de Valoración)