

## ECONOMÍA / POLÍTICA

¿QUÉ VA A PASAR CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA?

## Caídas en el precio de los

**PREVISIONES/** Madrid no será ajena al ajuste de precios que sufrirán los pisos ante el parón de la demanda y el temor al futuro de la economía. Las previsiones apuntan a un descenso generalizado de los precios en todos los distritos, aunque no un derrumbe, con una

Inma Benedito. Madrid

Madrid se ha ganado, junto a Barcelona, el título de *niña bonita* del inmobiliario en España, pero precisamente el haber sido locomotora del sector podría pasarle factura ahora ante la crisis del coronavirus. Los pisos de la capital se abaratarán hasta un 15% este año como consecuencia del parón en la compra de vivienda, la crisis económica y necesidad de liquidez de algunos hogares, según las previsiones de los expertos del sector consultados EXPANSIÓN. Habrá una caída generalizada de los precios, pero no un derrumbe, y lo sufrirá en mayor medida la vivienda de la periferia, con una demanda más volátil.

“Madrid no será ajeno a los efectos generales sobre la demanda, que en los últimos años ha experimentado un encarecimiento mayor que la media, mostrando ya antes de esta crisis signos de estabilización”, pronostica Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de la tasadora Tinsa. El recalentamiento del mercado después de seis años de subidas continuadas sitúa a Madrid en una posición vulnerable para sufrir ajustes de precios. Desde que tocó suelo en 2014 la vivienda de la capital se ha revalorizado más de un 27% y ser una de las capitales más dinámicas en términos de economía o empleo no será acicate suficiente para una demanda que, por el momento, ha dejado de existir. A cierre de mayo, la venta de vivienda en la Comunidad de Madrid cayó un 37%, según los Registradores.

A la práctica imposibilidad de salir a comprar un piso, derivada de las medidas de confinamiento, se suma el miedo de la demanda a las consecuencias de una crisis sin precedentes, un escenario poco propicio para embarcarse en una decisión de largo plazo como la compra de un piso. Este parón en la demanda acabará dejando su impronta en el precio, aunque los descensos “no superarán el 15%”, explican desde el Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad (COAPI).

## ¿CUÁNTO CAERÁ EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN MADRID?

Variación del precio de la vivienda en los distritos de Madrid, en porcentaje. Horquilla estimada para 2020 ante el impacto de la crisis del coronavirus



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

Expansión

Según los cálculos elaborados por R.R. de Acuña & Asociados, los distritos de la periferia y, más concretamente, los ubicados en el sur de la capital, serán los que más sufran. Concretamente, el valor de los

pisos en **Villaverde** podría caer entre un 6,7% y un 8,4% interanual este año, seguidos de correcciones de entre el 6,2% y un 8,1% en **Puente de Vallecas**, y una horquilla estimada de caída del 5,9%-7,7% para

este año en el caso del distrito de la **Latina** (ver gráfico adjunto). En cambio, las áreas más cotizadas, donde la escasa oferta está lejos de absorber una demanda importante, es probable que el ajuste de pre-

cios sea más moderado. Desde R.R. de Acuña & Asociados estiman que **Salamanca**, con su *milla dorada*, sea el distrito menos afectado, con caídas para este año entre un 1,8% y un 3,8%, seguido de **Chamar-**

**tín** (2,1%-4,2%) y **Centro** (2,4%-4,4%). “En las mejores zonas de la ciudad el descenso de precios se mueve en una horquilla de entre el 5% y el 7%, mientras que en las más desfavorecidas alcanzarán un

# pisos en Madrid

economía por la crisis del coronavirus, pese a haber liderado junto a Barcelona el despertar del mercado de la vivienda. incidencia mayor en distritos de la periferia, especialmente en zonas del sur de la capital como Villaverde o Puente de Vallecas.

## PERFIL DE LOS DISTRITOS



### Salamanca y Centro

Las joyas de la corona de la vivienda de la capital están dentro de la almendra y, más concretamente, en Salamanca y Centro, dos de los distritos más cotizados donde, según prevé Engel & Völkers, pueden producirse ajustes de precio del 10% este año, por encima de lo que prevé R.R. de Acuña. El impacto de la crisis y o la incertidumbre respecto al turismo y la rentabilidad del alquiler vacacional lanzará a los inversores a los barrios de **Palacio, Universidad, Justicia, Goya, Lista o Guindalera** en busca de oportunidades "y en modo agresivo por las circunstancias actuales", explican desde Engel & Völkers.

### Retiro

Aunque R.R. de Acuña prevé una caída de entre el 4% y el 5,4% para Retiro, en Engel & Völkers son más pesimistas, y estiman que este sea el distrito que más caiga en la capital, un 15%. La inmobiliaria de lujo considera que el "impacto por la crisis dejará en el mercado ofertas agresivas". La demanda, eso sí, vendrá principalmente de la mano de inversores con suficiente liquidez para hacer frente al pago de "viviendas amplias y con luz", la tipología más popular, según la inmobiliaria. La preferencia, en cuanto a zonas, estará en el barrio de **Ibiza**. En otras zonas, como **Chamberí**, el ajuste será del 10%.



### Moncloa

El distrito de Moncloa-Aravaca es el que menos castigado se verá, según las previsiones de la inmobiliaria Engel & Völkers, que calcula un ajuste de entre el 5% y el 8% este año, aunque habrá también "ofertas agresivas". En este caso el perfil del comprador estará protagonizado por familias con hijos y extranjeros que buscan salir del centro, y la zona de moda será **Valdemarín-Aravaca**. Otras zonas de la periferia, como **Hortaleza**, sufrirán caídas del 10%, del 8% en **Ciudad Lineal**, y del 10% en **Chamartín**, mientras que en R.R. de Acuña mantienen previsiones más moderadas (ver gráfico para comparar).

## El 'yin' y el 'yang' de la capital



Yolanda Fernández Pereira

En las últimas semanas vamos conociendo, con cuentagotas, indicadores que revelan los estragos económicos provocados por la pandemia del coronavirus. Una de las pocas certezas que se atisba es la extrema heterogeneidad con la que se están viendo afectadas las ramas de actividad y, por ende, las diferentes zonas geográficas en función de su especialización productiva o de la dependencia del turismo. Esta situación acentúa la dispersión de los datos, que en el mercado inmobiliario residencial venimos observando históricamente. Por tanto, las variaciones medias estimadas de precios deben ser analizadas con más cautela, si cabe, que en cambios de ciclo previos.

Los datos de paro publicados nos permiten cuantificar el primer impacto en la economía madrileña de la paralización de la actividad. Hasta el mes de abril, los parados residentes en la ciudad de Madrid aumentaron un 16,2%, es decir, 26.970 demandantes más inscritos en las oficinas del SEPE. El 35% de este aumento de parados se concentra en cuatro distritos del sur de la capital: Carabanchel, Puente de Vallecas, Villaverde y Usera. En estos distritos el precio medio de la vivienda se sitúa en los niveles más bajos de la ciudad y, según nuestras estimaciones para el cierre de año, es previsible que este diferencial de precios se amplíe ya que anticipamos caídas por encima de la prevista para Madrid, de un 5% anual. Esta evolución se traduciría en una horquilla de precios de entre 1.500 y 2.000 euros por metro cuadrado en estos distritos.

Es destacable la elevada correlación entre las tasas de desempleo y los precios de la vivienda, de forma que los distritos señalados registran tasas de paro entorno al 12%, frente al 8,7% de la ciudad de Madrid.

En el vértice opuesto se posicionan los distritos de Salamanca, Chamberí y Centro, con precios de la vivienda que se situarán en una horquilla de entre 5.000 y 6.000 euros por metro cuadrado, aunque la brecha entre los precios máximos y mínimos es muy amplia dentro de un mismo distrito. La dispersión del precio de la vivienda alcanza el 50% en el de Salamanca, un 32% en Chamberí y un 25% en el distrito Centro. El mercado residencial de estos distritos se verá afectado por la suspensión de la actividad turística, después de que se hubiera declarado el estado de alarma en España. Las consecuencias ya son palpables en actividades de servicios como la hostelería y el comercio minorista, que concentran el 32% del aumento del paro registrado en los cuatro primeros meses de 2020 en la ciudad de Madrid.

Pese a su localización *prime*, que provoca cierta resistencia a la baja de los precios de la vivienda, estos distritos pueden verse afectados por el retroceso de la demanda de vivienda turística. El parque de viviendas de uso turístico se cifra en torno a 12.000 inmuebles en la ciudad de

Madrid, de los que el 61% se ubican en el distrito Centro y, por detrás, a gran distancia, en el de Salamanca (7,3%) y el de Chamberí (6,1%). Ante las desfavorables expectativas para el turismo, una gran parte del alquiler turístico –que representa cerca del 20% del total en la ciudad de Madrid– está mutando hacia el alquiler tradicional.

En la zona intermedia, entre el *yin* y el *yang* de la capital, se ubican el resto de los distritos que conforman un mapa misceláneo dando cuenta de que Madrid es una ciudad llena de contrastes y su mercado inmobiliario también. La *nueva normalidad* provocará cambios en las preferencias habitacionales, en la tipología de los demandantes de vivienda y en el régimen de tenencia, pero no apagará la dualidad norte-sur que caracteriza al mercado residencial de nuestra ciudad.

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

### Los cambios de tendencia no apagarán la dualidad norte-sur que caracteriza a Madrid

12% de caída", pronostican desde COAPI.

En algunos casos, sin embargo, la caída de precios era ya el destino al que se dirigían sin remedio muchos distritos de la capital, muy cerca de to-

car techo. El propio Banco de España ya había alertado el año pasado de que en Madrid y Barcelona "existen localizaciones donde los precios están alcanzando los niveles precrisis". El coronavirus lo

único que ha hecho es acentuar y apresurar esos descensos. "Madrid ya tenía una evolución claramente a la baja desde el inicio de 2019. Ya estaban produciéndose ajustes de precios en la mitad de los

distritos, 10 de 21", apunta Ferran Font, director de Estudios de pisos.com, que sólo prevé caídas superiores al 10% en **Moratalaz**.

Desde Engel & Völkers prevén que los descensos po-

drían ser mayores, con "ofertas agresivas" de hasta el 15% en distritos como **Hortaleza, Moncloa-Aravaca o Retiro** (ver información adjunta).

Pero como ya ocurrió en el pasado, tras la crisis Madrid

volverá a liderar la recuperación: "El mayor dinamismo de Madrid podría constituir una ventaja en cuanto a la recuperación esperada de la actividad del mercado residencial", pronostica Rafael Gil.