

# La vivienda caerá un 5% en Madrid y Barcelona y hasta un 18% en costa

**IMPACTO EN PRECIOS/** La crisis del Covid-19 hará caer la demanda de vivienda un 29,6% este año. Como resultado, los pisos sufrirán descuentos del 6,1% a nivel nacional, y llegarán al 18% en Almería y Cádiz.

I. Benedito. Madrid

La vivienda sufrirá este año caídas no vistas desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, y no volverá a la senda ascendente hasta 2023, según las previsiones de R.R. de Acuña & Asociados. La costa española será la más castigada, con descuentos en el precio de los pisos de hasta el 18% en el caso de Almería y Cádiz. En locomotoras como Madrid o Barcelona, los descensos serán superiores al 5% este año, pero serán de las primeras en recuperar los niveles pre-pandemia.

Aunque la crisis del Covid-19 no tiene nada que ver con lo vivido en la última recesión financiera, y un mercado inmobiliario más saneado y con menos sobreoferta puede mitigar el impacto; la vivienda no será ajena al hundimiento de la economía española.

Con el PIB en caída libre (las previsiones apuntan a un descenso superior al 10% este año), millones de empleos en juego y sin saber si podría producirse un nuevo confinamiento que aseste el golpe definitivo, el número de personas pensando en comprar vivienda se ha desplomado. En consecuencia, la venta de vivienda caerá un 29,6% en 2020 (ver información adjunta). Si la demanda cae en picado, los propietarios que quisieran vender su piso (que cada vez serán más dado el empeoramiento de la situación laboral) tendrán que aplicar descuentos para conseguir liquidez. Según el anuario estadístico de R.R. de Acuña, podrían alcanzarse rebajas del 6,1% en el precio de la vivienda en 2020. En el caso de vivienda nueva, donde los promotores tenían la mayoría de las operaciones de venta de 2020 previstas antes de que estallara la pandemia, esta caída será algo menor, del 5,7%. Pero la obra nueva apenas representa el 5%-10% de lo que se vende en España.

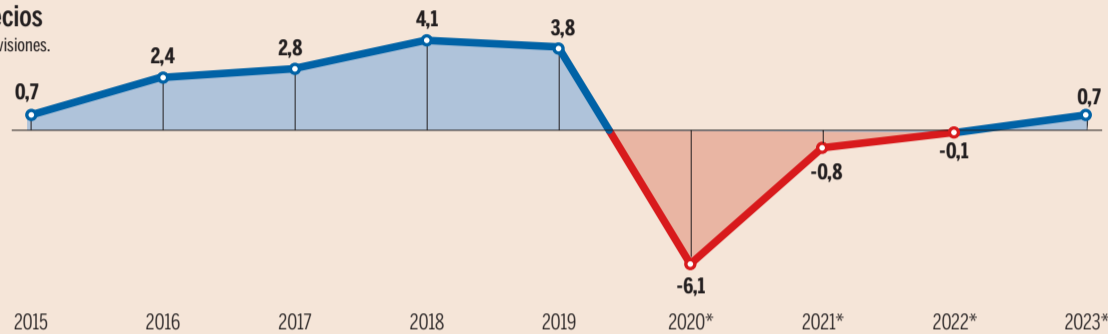
Después de caídas en 2020, 2021 y 2022, el valor de la vivienda no volverá a la senda ascendente hasta 2023, cuando se encarecerá un 0,7% (ver gráfico). Una previsión que rompe totalmente con el ciclo en que entraba el inmobiliario en 2019. "Haciendo medias desde 2015 hemos observado que 2019 ha sido uno de los

## ¿QUÉ PASARÁ CON LA VIVIENDA HASTA 2023?

Evolución de precios, oferta y demanda, en variación interanual.

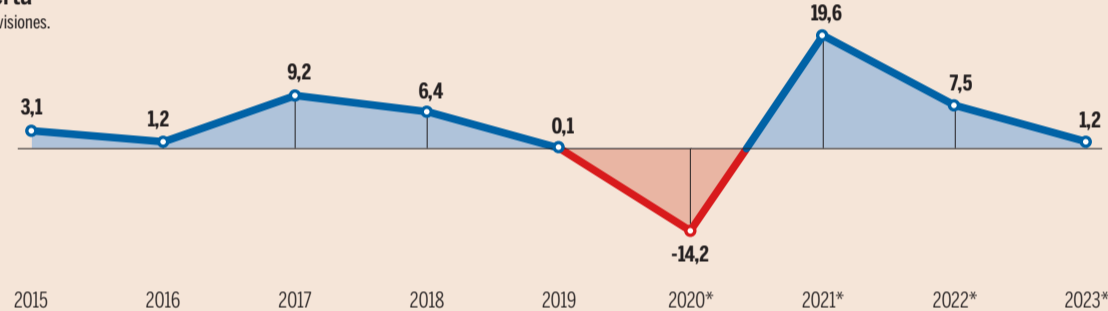
### > Precios

\*Previsiones.



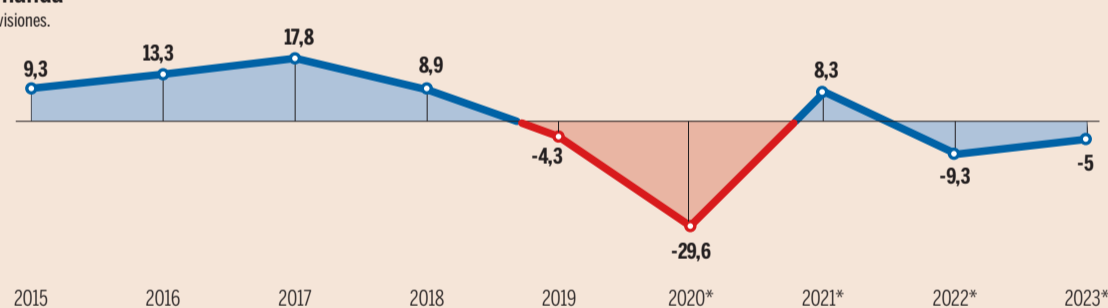
### > Oferta

\*Previsiones.



### > Demanda

\*Previsiones.



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

Expansión

## La crisis del Covid-19 hunde la venta de pisos más de un 29%

Las últimas noticias y previsiones que sitúan la economía española entre las que más sufrirán el golpe de esta crisis han paralizado la venta de vivienda, que podría caer un 29,6% este año, según las estimaciones de R.R. de Acuña y Asociados. Este descenso

será superior en destinos turísticos, debido al parón que sufre el sector. Así, la demanda se hundirá un 33% en las Islas Baleares, un 32% en Tenerife y un 26% en Las Palmas, recortes que también están condicionados por medidas como las cuarentenas

impuestas por Reino Unido. También se verán afectadas las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona, donde el descenso en la demanda bruta alcanzará un 29% en la primera y un 28% en el caso de Barcelona. Pese a la caída de la demanda, resulta llamativo que la oferta de

vivienda continuará retrocediendo. Esto se debe, según explica Yolanda Fernández, directora de Estudios de R.R. de Acuña, a que, a diferencia de la crisis anterior, esta vez los niveles de oferta son tan moderados que podrá seguir reduciéndose.

mejores años para la vivienda. El coronavirus, sin embargo, ha provocado un aterrizaje forzoso en un mercado que ya empezaba a experimentar un *softlanding*", señala Yolanda Fernández, directora de Estudios y Estadística de R.R. de Acuña, que considera que la caída de precios será muy intensa, pero la recuperación será mucho más temprana

que en la última crisis. Entonces las caídas se sucedieron durante 16 trimestres, acumulando un descenso acumulado de casi el 30%.

La vivienda en costa será el segmento más castigado por esta crisis. El desplome del turismo provocará un retroceso sin precedentes en la demanda de vivienda turística, y serán las provincias dependien-

tes del comprador extranjero las que más sufran. En el próximo trienio el recorte de precios puede superar el 18% en Almería y Cádiz. En las zonas costeras de Barcelona y Tarragona pueden descender más de un 7% y un 5,5% en Girona. En Canarias, un 6%, y en Baleares un 4%.

Pero las grandes capitales tampoco se salvan del golpe.

Los pisos en Madrid y Barcelona, por ejemplo, contabilizarán descuentos superiores al 5%. En Valencia los ajustes llegarán al 8%. Fernández explica que en estos casos el factor que hay detrás es que los precios de segunda mano se están viendo afectados por familias que necesitan liquidez ante un empeoramiento de la situación laboral.

## Iglesias: Habrá más carga fiscal para las rentas altas

Mercedes Serraller. Madrid

El vicepresidente segundo, Pablo Iglesias, auguró ayer que habrá "muy pronto" un borrador de Presupuestos Generales del Estado con "medidas de justicia social" como algunas orientadas a articular mayor carga fiscal a las rentas altas. "Va a haber medidas que vayan expresamente en esa dirección", la de subir los impuestos a las rentas o patrimonios más altos, insistió. Además, se mostró confiado en sacar adelante las cuentas públicas con el bloque que apoyó la moción de censura a Mariano Rajoy. PSOE y Podemos han pactado subir Patrimonio un 1% a patrimonios desde 10 millones y se perfila una subida del IRPF para rentas altas y una rebaja de Sociedades para pymes.

En TVE, Iglesias avanzó que las negociaciones entre la ministra de Hacienda, María Jesús Montero, y el secretario de Estado de Derechos Sociales, Nacho Álvarez, han logrado "avances muy interesantes" y "pronto va a haber buenas noticias".

Una vez que esté listo el borrador, Iglesias detalló que se iniciará el diálogo con las fuerzas políticas, priorizando a los partidos que apoyaron la investidura, pasando luego a los que se abstuvieron y, por último lugar, a los que votaron en contra. Dijo que no hay que excluir a nadie del diálogo, pero sin generar "expectativas absurdas", en referencia a la posible inclusión de Cs en un acuerdo de Presupuestos.

El vicepresidente confió también en tener los Presupuestos "en tiempo y forma" para evitar prorrogar las cuentas diseñadas por el exministro Cristóbal Montoro y tiene "razones para el optimismo", al apreciar que las fuerzas "progresistas" han "mostrado claramente su disponibilidad para negociar".

Sin embargo, Montero dilató ayer los plazos en la rueda de prensa posterior al Consejo de Ministros, donde afirmó que en los "próximos días" se convocará el Consejo de Política Fiscal y Financiera para finales de mes o principios de octubre, cuando se llevará también al Congreso el techo de gasto, para presentar a largo de octubre el proyecto de Presupuestos con el objetivo de que esté aprobado "a finales de diciembre o principios de enero".