

ABC

La incertidumbre ya traslada todo su peso al precio de la vivienda

- Los expertos creen que el ligero ajuste registrado hasta ahora se va a intensificar en los próximos meses



La tasadora Tinsa calcula que el precio medio en España se depreció un 1,6% en el tercer trimestre del año respecto al primero - Fotolia



Fernando Pérez • SEGUIR

MADRID - Actualizado: 26/10/2020 01:54h

 GUARDAR

Ahora que la tregua que el feroz enemigo vírico concedió en verano está definitivamente rota, **el impacto de la incertidumbre comienza a apreciarse en profundidad en el mercado inmobiliario**. Las últimas estadísticas sobre el precio de compraventa muestran cifras dispares que van desde insondables desplomes hasta incluso ligeros repuntes. «Los operadores que dicen que los precios no han caído, mienten. Y los que afirman que han subido, también, porque comparan datos con el periodo de la cuarentena, donde las pocas operaciones que se llevaron a cabo se hicieron por desesperación», zanja **Fernando Rodríguez de Acuña**.

«Los precios ya estaban marcando un ligero ajuste hacia mitad del año. No era mayor porque muchos propietarios de viviendas individuales entendían que la pandemia era una cuestión temporal, así que decidieron aguantar un poco y vender más tarde. Igual sucedía en la vivienda de costa, que tiene mucho peso en el mercado de segunda residencia. Todos esperábamos que la situación se arreglara en verano con la llegada de turistas. Pero en este momento, y **con las perspectivas sanitarias que hay**, lo que no se reconoció en mayo o en junio ha comenzado a hacerse ahora. **Los precios siguen ajustándose a la baja**. Menos de lo que cabría esperar, pero de aquí a fin de año y en el primer trimestre de 2020 creemos que se va a marcar bastante esta tendencia», subraya este experto.

Algunas estadísticas fiables ya han puesto cifras a la brecha. **La tasadora Tinsa calcula que el precio medio en España se depreció un 1,6% en el tercer trimestre del año respecto al primero**, cuando se inició la crisis sanitaria (se evita la comparación

NOTICIAS RELACIONADAS

El teletrabajo despierta el interés por las viviendas en las zonas rurales

Cinco claves sobre las ayudas europeas a España

Consejos para comprar una casa en tiempos de COVID con seguridad

con un segundo trimestre de parón absoluto que hace imposible la obtención de valores medios representativos). **En la ciudad de Madrid, la caída alcanzó el 5,8% durante la crisis y el 3,6% en tasa anual**, depreciación que se queda en el 4,3% y 4,7% en Barcelona.

Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa, también coincide en que «la coyuntura actual nos lleva a pensar en un panorama próximo de debilidad en datos macroeconómicos y, por extensión, en la demanda residencial, lo cual se traduce en **expectativa de ajustes de precios generalizados, tanto en el final de 2020 como durante 2021**». «Cuanto más se dilate el periodo de intensa afectación del Covid sobre la economía y el mercado inmobiliario, más significativos y duraderos serían dichos ajustes», precisa Gil.

Pronosticar la magnitud del desplome es un ejercicio aventurado en un contexto tan complejo, pero algunos informes ya se atreven a dar cifras. **El estudio inmobiliario que anualmente realizan la Universidad de Barcelona (UB) y la consultora Forcadell augura un descenso del 16% entre este año y el próximo**, con caídas aún más profundas en las ciudades turísticas de las islas y el arco mediterráneo. **En Barcelona y Madrid, la bajada será inferior, el 12 y el 13% respectivamente**, debido a que «en estas dos urbes hay una demanda de inversión recurrente y los compradores priorizan la zona al precio», según explicó el profesor **Gonzalo Bernados**, director editorial del informe, en la presentación del mismo.

Mejoría entre paréntesis

Las cifras contrastan con las optimistas previsiones de S&P. En un informe hecho público esta semana, la agencia de rating vaticinaba un

descenso de los precios del 1,4% durante este año por el impacto de la caída del turismo. Portugal (-0,6%) e Irlanda (-1,6%) serían los otros países europeos en los que descendería el valor de los inmuebles. **En 2021, la previsión de S&P es que los precios crezcan ya un 1,8% en nuestro país.** «Me parecen estimaciones muy optimistas. El problema de España es el desempleo que se ha generado. La forma más rápida de atajarlo sería que en la Semana Santa de 2021, el turismo estuviera al 100%, pero eso no depende de nosotros, sino de que los turistas de nuestros principales emisores pueden venir con tranquilidad o no», explica Rodríguez de Acuña.

S&P se desmarca del pesimismo general y ya pronostica un alza de precios del 1,8% en 2021

Del mismo modo que la reactivación del sector no fue uniforme en 2008, **los expertos también prevén un escenario heterogéneo y a varias velocidades en esta crisis**, aunque «los mercados que tradicionalmente anticipan la recuperación del resto, como grandes ciudades y parte del litoral, están ahora expuestos a medidas sociales restrictivas o a la caída de la demanda foránea», recuerda Rafael Gil. «En zonas donde el mercado no estaba muy activo antes de la llegada del Covid, los precios ni siquiera se habían recuperado desde el suelo de la crisis anterior y por eso la caída ha sido ahora menor», apunta Rodríguez de Acuña.

La evolución de la pandemia marcará el destino del sector, pero **este experto encuentra argumentos para pensar que no se producirán los desplomes generalizados de 2008.** «A diferencia de entonces, en el grueso de los mercados los fundamentales eran perfectos antes de la llegada del pandemia: niveles de stock muy bajos, rentabilidades muy altas, la demanda potencial estaba ahí...

todo eso debería recuperarse en un periodo de uno a tres años si mejora la evolución de la pandemia y aprendemos a convivir con esta situación un poco mejor», expone Rodríguez de Acuña.

En todo caso, el momento del sector hoy por hoy es delicado. **«Se están empezando a observar las "desventajas", un término que se acuñó en la anterior crisis.** Hay promotoras que tenían el 60-75% de la promoción vendida y estaban a mitad de construcción, pero muchos compradores han perdido su empleo o están en ERTE y al revisar su nivel crediticio se tienen que echar para atrás. La solución es ajustar precios para intentar compensar», explica el director general de R.R. de Acuña & Asociados. La tormenta no amaina.