

ECONOMÍA / POLÍTICA

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

El precio de los pisos caerá un 5,8% este año y repuntará un 3,3% en 2022

PREVISIONES/ La vivienda se resistió a un fuerte ajuste de precios en 2020, pero los efectos de la pandemia sobre el inmobiliario podrían trasladarse a 2021. El 'tsunami' de herencias acumuladas engrosará la oferta, y sin demanda de inversión, caerá el precio.

Inma Benedito, Madrid

La vivienda se ha salvado de un fuerte ajuste de precios en 2020, pero el golpe podría llegar este año. Los efectos del Covid-19 van calando poco a poco y con efecto retardado en el mercado residencial.

No es que el inmobiliario sea inmune al Covid-19, lo que ocurre es que en 2020 muchas decisiones de compra ya se habían tomado, y la demanda estaba anestesiada por ayudas fiscales o los ER-TE. En 2021, en cambio, habrá más oferta sin vender, la demanda será similar, y el apoyo fiscal puede desaparecer. La vivienda cerraría el año un 5,8% más barata, según las previsiones de la consultora inmobiliaria R.R. de Acuña & Asociados elaboradas para EXPANSIÓN. La recuperación no llegará hasta 2022, cuando los precios subirían un 3,3%. Guadalajara, Tarragona y Ávila cosecharán los mayores descuentos, de más del 9% respecto a 2020. En Barcelona, la caída será del 5%, y en Madrid del 4,9% interanual.

De cara a 2022, en cambio, Madrid y Barcelona serán las dos capitales que más se recuperen, con incrementos de precio del 5,2% y 4,7%, respectivamente. Un repunte marcado por la mayor reactivación esperada en ambos mercados, muy dinámicos, y porque fueron de las más castigadas por la pandemia.

“El año pasado los precios estaban blindados”, explica Yolanda Fernández Pereira, directora de Estadísticas y Estudios de R.R. de Acuña. Aunque las ventas sufrieron un desplome del orden del 20% en el año de la pandemia, el precio de los pisos resistió mejor de lo esperado. Cayó un 3,2% respecto a 2019. Una nota negativa pero moderada, que en parte se explica por el camino descendente iniciado por un sector ya maduro antes del Covid-19. La pandemia aceleró este final del ciclo inmobiliario, agravando el descenso.

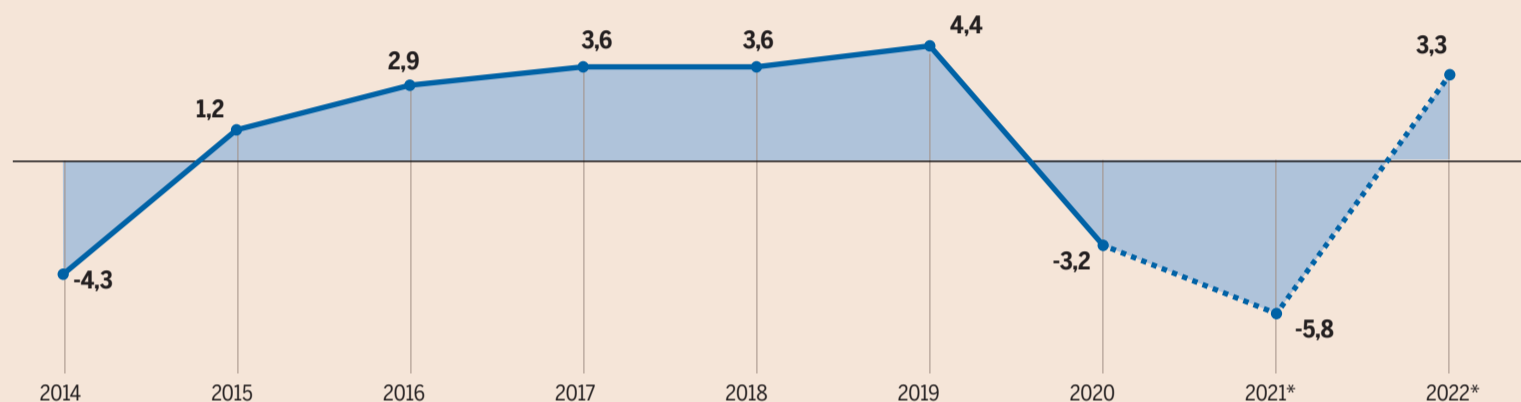
Los precios también aguantaron mejor porque una parte de las decisiones de compra ya

¿QUÉ PASARÁ CON LA VIVIENDA EN 2021 Y 2022?

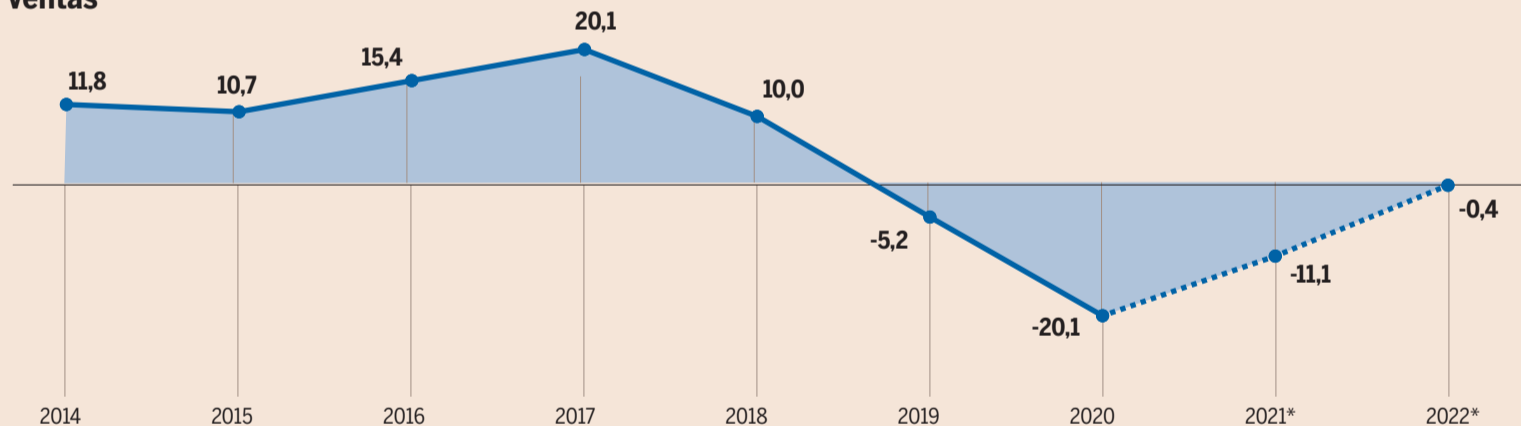
Variación interanual en áreas metropolitanas, en porcentaje.

*Previsión

> Precio



> Ventas



Expansión

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

Compraventa de vivienda: ¿Sube o baja?

Puede que muchos de los que ayer observaron el dato de compraventas ofrecido por el INE para el mes de marzo se sorprendieran. La venta de vivienda no sólo subió un 32% interanual, algo lógico teniendo en cuenta el marzo pandémico de hace un año, sino que se anotaba su mejor dato en casi dos años. En plena pandemia, con el PIB

cayendo un 0,5% en el primer trimestre, el dato sorprende a algunos expertos. “Todo el mundo da por hecho que la venta ha bajado. Sí, hay movimiento, visitas, pero que estemos en plena crisis, y las ventas se disparen parece magia potagia”, opina Gonzalo Bernardos. Es cierto que con la pandemia ha brotado una

nueva demanda de reposición en busca de pisos más grandes. Pero en 2020 las ventas se hundieron un 20,1%, penalizadas por el gran confinamiento, cuando el parón de la actividad ralentizó el cierre de muchas operaciones en marcha e impidió que cuajaran otras nuevas. De cara a 2021, las previsiones de R.R. de Acuña

apuntan a una nueva caída, del 10,1% este año, que pasará a moderarse en 2022 al 0,4%. Es cierto que se está produciendo un despegue de la demanda, pero sin compradores extranjeros o inversores es insuficiente para recuperar niveles pre-pandemia, cuando España cerraba al año más de medio millón de compraventas. En

ese sentido, Yolanda Fernández, directora de Estudios, explica que hay que diferenciar entre quien sólo mira y quien realmente compra. “Uno puede mirar muchos anuncios, pero no es lo mismo la demanda potencial que la efectiva. Una cosa es querer y otra poder, y en épocas de crisis, esa brecha se agranda”.

se habían tomado antes de la pandemia, sobre todo en obra nueva. Además, del gran confinamiento brotó una nueva demanda, la desencantada con el piso en que les tocó pasar la cuarentena, que resolvió buscar una vivienda más grande y exterior (ver página 23). Las medidas fiscales anuncia-

das por el Gobierno para sostener rentas y empleo ayudaron a mantener esta demanda. Por el lado de la oferta, si la vivienda resistió en grandes capitales fue gracias a que no había stock suficiente para absorber la demanda, por lo que, aunque esta bajara, seguía habiendo tensión.

En el bienio 2020-2021, el precio de la vivienda bajará un 9,1%, pero la mayor parte del impacto se producirá en 2021. Por varias razones: En primer lugar, porque una parte de la demanda seguirá desaparecida en combate hasta que se despeje el horizonte de la economía española: la de

inversión. “La demanda extranjera es nula, y de inversión ahora mismo sólo hay cazagangas”, explica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. La paradoja de la demanda de vivienda, añade Bernardos, es que el compra-

dor entra cuando sube el precio, nunca cuando baja. Básicamente por el miedo a la evolución de la economía. Dado el batacazo sufrido en el arranque del año, cuando lejos de repuntar, el PIB cayó un 0,5% en el primer trimestre, la recuperación todavía no está a la vista. “El miedo

EL MERCADO EN CIFRAS

-9,6%
Guadalajara

Guadalajara encabezará los descensos de precio este año, con una caída del 9,6%, seguida de Tarragona y Ávila. Se trata de capitales con mercados menos dinámicos.

-3,9%
Guipúzcoa

Es la capital que mejor resistirá al embate de precios en 2021. Los pisos en Guipúzcoa serán un 3,9% más baratos este año, ayudados por un mercado con una demanda más estable.

5,2%
Madrid

Como en la pasada crisis, Madrid volverá a ser locomotora del sector en el año de la recuperación del inmobiliario. Tras los descensos de 2020 y 2021, los precios repuntarán un 5% en 2022.

4,7%
Barcelona

Como Madrid, la Ciudad Condal verá la luz en 2022 convirtiéndose en la segunda capital donde más subirá el precio de la vivienda: un 4,7%, gracias al posible retorno de la inversión y demanda.

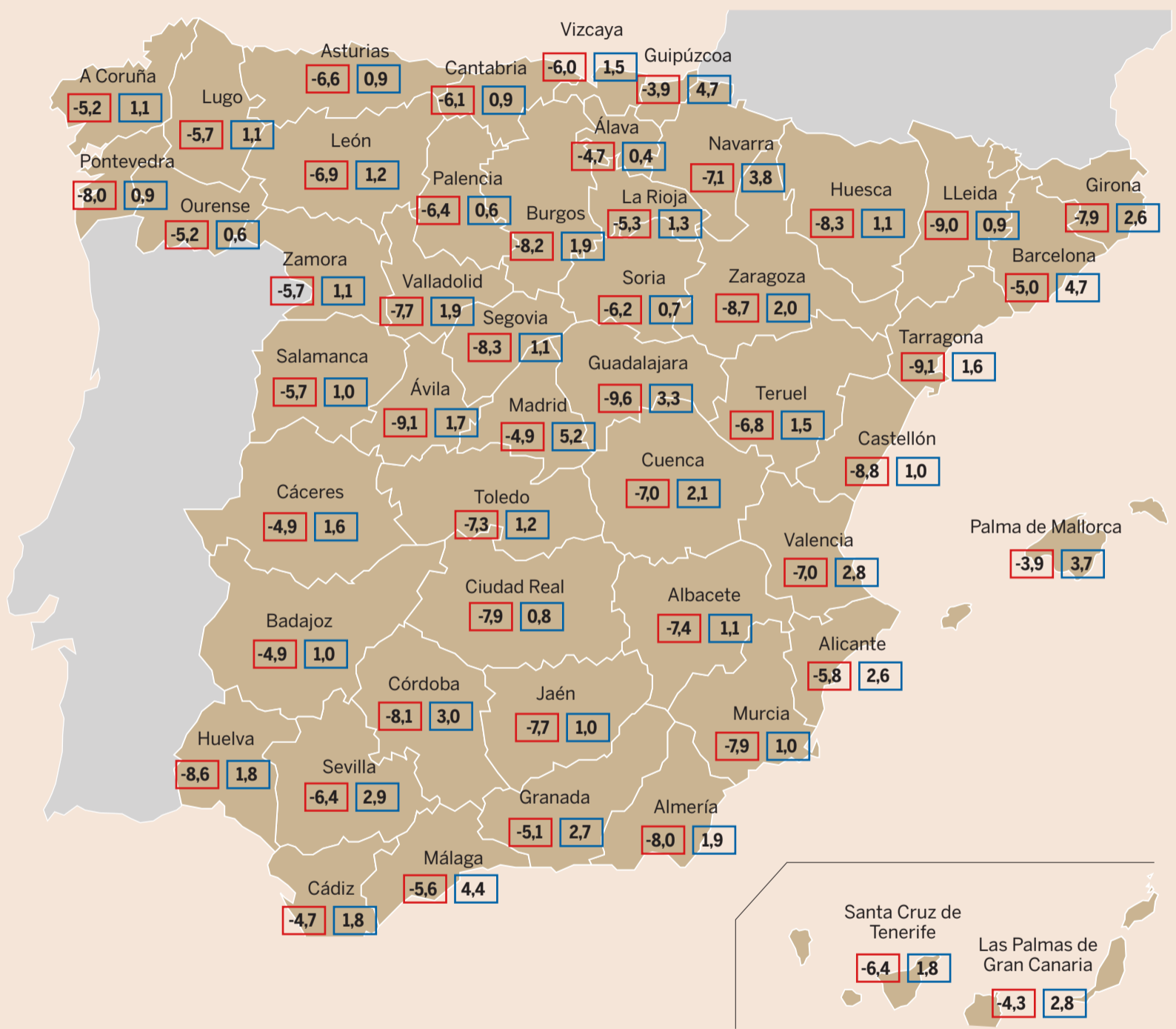
MAPA DE PRECIOS EN 2021 Y 2022

Previsión de variación del valor de la vivienda en áreas metropolitanas, en porcentaje.

2021 2022

Nacional

-5,8 3,3



Expansión

Fuente: R.R. De Acuña & Asociados

viene primero por la salud, luego por la economía, y después afecta al inmobiliario”, añade Bernardos.

Las consecuencias de la desaparición de estos compradores las sufrirán más las grandes capitales, como Madrid y Barcelona, más dependientes de una demanda itinerante de estudiantes, turistas o directivos, ahora mismo inexistente. Allí los precios caerán este año en torno al 5%.

En estas ciudades seguirá sin haber problema de sobreoferta, pero dejará de caer el stock. Esto quiere decir que el número de viviendas en

venta irá acumulándose, y a más oferta para elegir pero sin tanta demanda como antes, los precios podrían caer. A la oferta actual se le suma un tsunami de inmuebles provenientes de herencias. Según datos del INE, la herencia de pisos se hundió un 15,1% en 2020, en pleno año de pandemia, con altas cifras de fallecidos. Buena parte de la caída puede explicarse por el cierre de registros y posterior colapso en las citas, que han hecho caer las transacciones por herencia. Pero esta acumulación de inmuebles irá saliendo al mercado a lo largo de este año,

sumándose a la oferta ya existente y destensando precios.

En segundo lugar, durante la pandemia muchos propietarios optaron por alquilar, por miedo a malvender en plena crisis. Estos podrían verse en dificultades si no encuentran inquilino o si el alquiler no alcanza a cubrir sus expectativas. Una posibilidad latente, teniendo en cuenta que la

Las operaciones ya cerradas y las medidas de alivio fiscal explican la resistencia de precios

oferta de pisos en alquiler se ha disparado un 80%, según datos de Idealista, por lo que los precios ya caen incluso en los barrios más cotizados. En esa situación, los tenedores volverían a intentar vender, engrosando la oferta, tirando de precios a la baja.

Esto no tendría por qué ocurrir si continúan prolongándose las medidas fiscales de apoyo a rentas y empleo, que hasta el momento han evitado que afloren riesgos en el sector.

Pero el inmobiliario podría empezar a recuperarse a finales de este año, y los efectos se

notarán el año que viene, cuando la vivienda podría encarecerse un 3,3% interanual, gracias a la recuperación de la economía y, con ella, de una demanda congelada. “El año que viene tiene muy buena pinta inmobiliaria”, afirma Bernardos.

Madrid y Barcelona serán locomotoras de la recuperación. La vivienda en Madrid cerrará 2022 un 5,2% más cara, y Barcelona con una subida del 4,7%. También aquellos mercados del litoral, como Baleares o la Costa del Sol, se beneficiarán de una reactivación temprana y más intensa.

El cambio radical respecto a una peor evolución durante la crisis se debe en a la demanda. La vivienda en estas capitales se nutre en buena parte de demanda itinerante, de inversión y extranjeros, y estos compradores se encuentran desaparecidos actualmente, a la espera de que la certidumbre calme las aguas de la economía. Cuando la recuperación cristalice, esta demanda volverá a comprar vivienda, la oferta escaseará de nuevo para absorber la demanda, y el precio subirá.

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

Madrid cae un 4,9% este año pero lidera la recuperación en 2022

LOCOMOTORA/ Se ha visto castigada por la fuga de inversión y compradores extranjeros, pero repuntará con su retorno.

I. Benedito. Madrid

La pandemia ha cortado en seco el periodo dulce de la vivienda en Madrid. Desde 2015 los precios no habían dejado de crecer, y ni siquiera la desaceleración económica que asomaba en 2019 (y que hoy suena muy lejana) logró romper con la senda ascendente. Este año, en cambio, los precios podrían caer un 4,9% respecto a 2020, según las previsiones de R.R. de Acuña & Asociados. No se espera que se recupere hasta 2022. Eso sí, cuando lo haga, pasará directamente a la primera posición: Madrid encabezará las subidas de precio en España el año que viene, cuando los pisos se encarecerán un 5%.

Ya en 2020, la vivienda se abarató, pero el descenso fue moderado, del 1,9%. ¿Por qué fue inferior en el año de la

pandemia que en el de la supuesta recuperación?

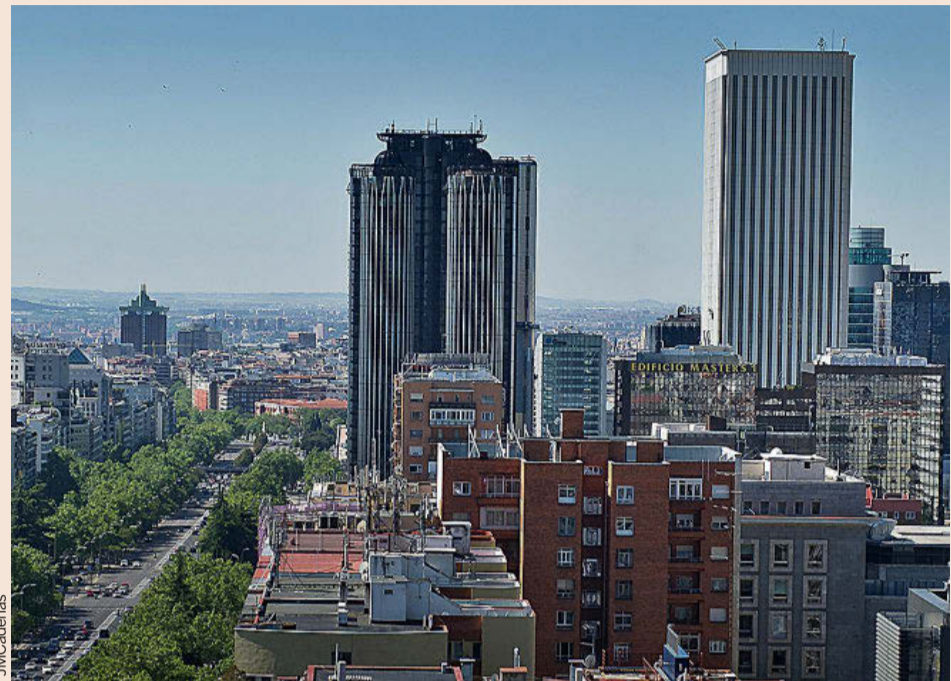
En primer lugar, está la resistencia de los vendedores a hacer grandes descuentos. En los primeros meses de pandemia, cuando la oferta en la capital escaseaba y la demanda no había caído tanto como para no absorberla, nadie pensó que la crisis pudiera alargarse mucho más de un año. En 2021, el PIB ya ha caído un 0,5% y la predisposición a la negociación a la baja podría ser mayor. Entre otras cosas, porque hay más oferta, entre pisos acumulados por vender y las herencias que salen a la venta.

En 2021, el mercado de la capital que más está sufriendo es la vivienda de lujo que se nutría de demanda extranjera. Se trata de pisos de más de 10.000 euros el metro cuadrado, ubicados en distritos

de alto *standing*, como **Salamanca, Chamberí** o la **colonia del Viso**.

En segundo lugar está el segmento *premium* de demanda nacional que, según los expertos, es el que menos está sufriendo gracias a compradores con solvencia que conocen el mercado y a quienes no está afectando la crisis. **Almagro, Retiro** o **Justicia** “son algunas de las áreas que mejor resisten, gracias a la recuperación del cliente nacional”, apunta Sonia Catalán, directora de ventas de Engel & Völkers Madrid.

Por último se encuentran los barrios periféricos, donde la vivienda ha resistido mejor que el mercado *premium* de demanda extranjera, pero peor que los barrios nutridos de compradores nacionales de alto poder adquisitivo. Las



Madrid, desde el paseo de la Castellana.

mayores caídas se dan en **Ursula, Latina, Puente de Vallecas** y **Carabanchel**, pero también en el **Centro**, señala Samuel Población, director nacional residencial y suelo de CBRE. En estas zonas, la demanda se ha contraído debido a que una parte importante de los compradores tienen empleos de contacto físico y están en situación de ERTE. En el caso del Centro, la razón de las caídas es diferente, y se debe a la dependencia de la demanda itinerante: al no haber turistas o directivos, tampoco hay

compradores dispuestos a nutrir esta demanda inexistente.

El año que viene, sin embargo, Madrid despuntará, convirtiéndose de nuevo en la capital española donde más suban los precios, como en los albores de la anterior recuperación de la crisis. “A Madrid, cuanto más movilidad hay, mejor le va. En 2022 le irá mejor que a otras ciudades”, señala Gonzalo Bernardos, director del Máster Inmobiliario de la UB. Igual que la demanda extranjera y de inversión se fue, volverá. Las gran-

des capitales fueron las más castigadas por su partida. En el año de la recuperación aprovecharán la mejora. Además, hay otro factor que explica que Madrid pueda beneficiarse del tirón de precios en 2022: la victoria de Isabel Díaz Ayuso. “Que haya ganado para el sector es como tomarte vitamina A, B, C y D”, destaca Bernardos, y añade que mientras Barcelona pone trabas a la inversión, topes al alquiler y puertas a los *okupas*, Madrid está dando facilidades a la inversión.

La falta de inversores baja los precios en Barcelona

Gabriel Trindade. Barcelona

El mercado de la vivienda de Barcelona vio cómo los precios retrocedieron el año pasado en el orden del 3%, una tasa mucho menor que la esperada inicialmente. El principal motivo fue el escudo social del Gobierno, que evitó que el mercado laboral se despenara provocando un efecto dominó en la economía.

Sin embargo, la consultora inmobiliaria R.R. de Acuña apunta que realmente lo que ha ocurrido es que el ajuste se ha diferido y señala que este año se contraerá alrededor de un 5%, hasta los 2.787 euros por metro cuadrado.

“Los propietarios pasaron menores estrecheces económicas y prefirieron llevar sus pisos al alquiler que ponerlo en el mercado con descuentos”, explica la directora de análisis de la firma, Yolanda Fernández Pereira. El mercado de alquiler tiene un excedente de *stock* no sólo por esta tendencia, sino también por los cientos de pisos turísticos



Panorámica de Barcelona desde la montaña de Montjuïc.

que se reincorporaron al mercado de vivienda regular. Encontrar ahora inquilinos va a ser más difícil y estos pisos volverán al mercado.

En este sentido, indica que el perfil de comprador inver-

sor ha desaparecido, a la espera de que la situación se estabilice. La capital catalana pierde un importante atractivo económico mientras la actividad turística está paralizada. De hecho, distritos resistentes

como el **Eixample**, presentan caídas superiores del 5%.

“Este año estamos en máximos históricos de transacciones”, indica el director general de Engel & Völkers en Barcelona, Oriol Canal. “Cuando

El excedente de 'stock' en alquiler lleva a muchos propietarios a plantear la venta

se inician las crisis, los propietarios son reticentes a bajar los precios y el mercado se traba. Pasado un tiempo, los precios bajan y las operaciones se activan. Ese momento es ahora”, explica.

El presidente de la Asociación de Promotores de Cataluña (Apce), Luis Marsà, señala que los precios de la vivienda nueva se mantendrán por la escasez de oferta. “Estamos muy por debajo de los 25.000 pisos anuales que necesitamos en Cataluña para cubrir toda la oferta. En 2020, apenas producimos 11.300 viviendas”, explica.

En este sentido, Marsà apunta que las políticas del Ayuntamiento de Barcelona desincentivan la construcción de vivienda y señala que mu-

chos proyectos están reubicándose en ciudades del área metropolitana, con el consiguiente alza del precios que implica la oferta nueva.

Las previsiones de R.R. de Acuña anticipan que el año que viene habrá una recuperación de los precios del 4,7%. El catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, Javier García Montalvo, prefiere no entrar en previsiones a largo plazo porque existe mucha incertidumbre todavía. “Es evidente que con la vacunación, la economía española se va a ir despenzando y eso repercutirá en el mercado de la vivienda”, explica.

Aunque aun estamos lejos de esa posibilidad, García Montalvo advierte que las medidas ultraexpansivas para salir de la crisis empiezan a recalentar los precios en algunos mercados, como es el caso de EEUU. “Con la inestabilidad en la Bolsa, los inversores ven el inmobiliario como un activo refugio con rentabilidades del 4,5%”, indica.

Valencia: se estanca la construcción, mientras los precios caen

EXPECTATIVAS / La capital del Turia tiene estancados varios planes de construcción en barrios nuevos, con miles de viviendas proyectadas. Los datos de operaciones de este año apuntan a una bajada.

J.Brines Valencia

La Comunidad Valenciana estuvo seriamente afectada por la crisis inmobiliaria de la pasada década. Tras varios años de remontada, la pandemia vino a frenar de nuevo la construcción y también las operaciones de compraventa. Los datos muestran una mayor caída de precios en la vivienda de segunda mano, aunque todo el sector lo está notando. Queda una parte del stock pendiente de la pasada crisis y muchos de los nuevos proyectos no arrancan.

En Valencia capital, las previsiones de R.R. Acuña señalan que este año el precio por metro cuadrado caerá un siete por ciento, notablemente más que la media española, del 5,8%. Se espera que el año que viene vaya remontando, al calor de la recuperación económica, y que puedan subir un 2,8%, sin alcanzar la subida esperada en toda España, del 3,3% de media.

La ciudad del Turia tiene varios barrios nuevos de crecimiento, algunos con PAI que no acaban de despegar.

El más adelantado es el barrio de **Quatre Carreres**, que quedó en el aire en la anterior crisis y actualmente ya está arrancando con la construcción y próximas entregas.

En cambio, otros proyectos están más lejos de empezar a tener nuevos habitantes. Un ejemplo es el que afecta al área **Fuente de San Luis**, junto a la **Nueva Fe**, que prevé la construcción de 1.300 viviendas, impulsado por Aquila Capital.

Otro PAI polémico está situado en el área de **Benimaclet**, impulsado por Metrovacesa, con más de 1300 pisos, y que se ha encontrado con escollos para ser aprobado por el Ayuntamiento.

También está atascado el PAI del **Grao**, que rondará las tres mil viviendas, y que se situará en el espacio que alber-



Imagen virtual del desarrollo inmobiliario propuesto por Metrovacesa en Benimaclet (Valencia).

gó en su día el fallido circuito urbano de Fórmula 1 de Valencia.

Para la capital alicantina y

su área metropolitana, la previsión de R.R. Acuña este año es de una bajada del 5,8%, similar a la media nacional, y el

año próximo podría subir un 2,6%.

Peores expectativas se presenta Castellón, donde se au-

En la región, Alicante baja en línea con la media española, pero Castellón presenta peores expectativas

gura una bajada de precios del 8,8%, una de las más acusadas de España, y la subida del próximo año solo alcanzaría el uno por ciento.

Indicadores

Los indicadores muestran que, después de unos años de subidas, la pandemia ha ajustado de nuevo los precios, de manera más acusada en las viviendas de segunda mano, que en la Comunidad Valenciana bajaron en el 1,1% en el mes de abril, según el portal inmobiliario Fotocasa. El final del pasado ejercicio fue difícil: según la Estadística Registral, el número transacciones sobre viviendas cayó en el cuarto trimestre de 2020 un 20,85%, y fue más significativa la caída de vivienda usada (un 21,7%) que la nueva (el 15,4%).

La situación no remonta en este año, y otros datos lo corroboran: el número de hipotecas constituidas experimentó en los meses de enero y febrero una bajada interanual del 26,80%. La emisión de visados para vivienda nueva en enero han caído un 31%.

La vivienda, un 6,4% más barata en Sevilla en 2021

I.B. Madrid

Sevilla ha pasado de ser una de las locomotoras del segundo despertar de la vivienda a una de las grandes capitales españolas donde más cayó el precio en 2020, y los descensos continuarán en 2021.

El valor de los pisos cerró 2020 con un ajuste del 7,6%, cuando el año anterior los precios habían llegado a dispararse un 12%, según los datos para vivienda nueva y usada de la tasadora Tinsa. Las previsiones de R.R. de Acuña & Asociados apuntan a un nuevo descenso este año, que alcanzaría el 6,4% interanual. En cuanto a las ventas, después de un desplome del 19,5% en el año de la pandemia, la cifra de operaciones se moderará levemente este año, con un descenso del 8,1%. De cara al año que viene, en cambio, se espera un desplome del 20,1%,

El año que viene el precio de los pisos repuntará un 2,9% a pesar de que las ventas caerán un 20%

según las previsiones de R.R. de Acuña.

El atractivo turístico y dinamismo de Sevilla le habían convertido en un polo de inversión inmobiliaria, pero llegó el Covid-19. De cara a 2022, en cambio, se espera que el valor de la vivienda vuelva a repuntar, pero apenas lo hará un 2,9%, por debajo de otras grandes ciudades como Madrid o Barcelona. Este menor rebote podría explicarse porque Sevilla podría tardar algo más en recuperar la demanda de inversión y de extranjeros que empezaba a captar en los últimos años. Con una economía

todavía castigada por la crisis, y sin perspectivas claras respecto a cuándo se producirá la recuperación, los inversores miran a los destinos tradicionales de inversión, como Madrid o Barcelona.

En 2020 todos los distritos de la capital hispalense cerraron el año con descuentos. Sólo han resistido tres: **Casco Antiguo**, donde los pisos repuntaron ligeramente, un 0,1%; **Cerro-Amate**, al este de la capital, con una subida del 0,5%, y **Macarena**, que destaca sobre los demás, ya que el valor de la vivienda se encareció un 6,9%. En las zonas de mayor poder adquisitivo apenas ha habido descensos.

“La relativa recuperación generalizada de demanda del tercer trimestre respecto al descenso del segundo fue modesta en el caso de Sevilla que, no obstante, no experimentó ajuste adicional de va-

lor medio en el último trimestre del año”, explica sobre Sevilla Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Los mayores descuentos en la capital se observan en distritos de las afueras, como **San Pablo-Santa Justa**, donde el precio cayó un 11,1%, **Los Remedios** (-6,3%), **Palmera-Bellavista** (-4,5%) o distrito **Norte** (-4,5%).

Aun así, fuentes de Tinsa destacan que pese a la crisis el mercado mantiene un nivel de actividad razonable, especialmente en la obra nueva, donde apenas se ven descuentos puntuales por parte de algún promotor que ha querido vender unidades pendientes para cerrar la promoción. Por otro lado, destacan un mayor interés de la demanda del mercado de viviendas unifamiliares o con terrazas.



Vista de la ciudad de Sevilla. Plaza de España.

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

El mercado en Bilbao sale del núcleo urbano

NUEVOS GUSTOS/ La pandemia ha cambiado el interés de los compradores, que buscan viviendas más amplias, exteriores y, a poder ser, con terraza. En la capital vizcaína y municipios vecinos, el mercado se desplaza hacia los barrios periféricos.

Marián Fuentes. Bilbao

El mercado inmobiliario de Bilbao y municipios cercanos se ajusta de manera acelerada a los tiempos pospandemia. Los compradores buscan viviendas amplias y exteriores y, contra la práctica habitual durante muchos años, apuestan cada vez más por la cercanía a zonas de esparcimiento en vez del centro urbano.

A finales de 2020 la compraventa empezó a moverse en la capital vizcaína y localidades cercanas, y este año también hay actividad. Los precios en Bilbao y área metropolitana bajarán en 2021 un 6%, y en 2022 rebotarán y subirán un 1,5%, según las estimaciones de R.R. de Acuña. El precio medio terminará el año en los 2.212 euros por metro cuadrado, según su previsión. Esta media –explican expertos inmobiliarios– se moverá de los 1.700 euros a los 2.600 euros según barrios y características de la vivienda.

“Hasta el confinamiento hemos sido habitantes de barrios más que de casas, pero ahora hemos visto todos don-



Los compradores optan por pisos exteriores en la periferia. En la foto, muelle de Olabeaga, junto a la ría.

de vivimos, y a muchos no les ha gustado”, dice Fernando Salgado, director gerente de la inmobiliaria Remax Iron. Según explica, su empresa ha atendido a muchos clientes

que de Bilbao centro se han ido a las localidades de **Plentzia, Getxo o Mungia**, en busca de casa con jardín. “Los que pueden pagarlo, lo hacen y se cambian; y los nuevos com-

pradores van a nuevas construcciones en zonas alejadas del centro, todas ya con terraza o exteriores”, dice.

Así, cae el interés en la capital vizcaína y alrededores por

Los precios bajarán este año hasta un 6% y en 2022 rebotarán un 1,5%, auguran los expertos

pisos interiores que no den, al menos, a un patio de manzana. “Volviendo a los años 70 y 80, cuando todos queríamos balcón y vivienda exterior, al menos al 50%”.

Nuevas promociones

Kepa Apraiz, CEO de Kategoria, coincide y apunta que todas las promociones residenciales que se desarrollan ahora en Bilbao son viviendas amplias y con terraza, que rondan de 90 a 100 metros cuadrados. “Los espacios de menos de 70 metros e interiores han quedado atrás; y se está dando una recuperación de la demanda en barrios periféricos por efecto del Covid, sobre todo en zonas con adosados y viviendas unifamiliares”, comenta.

También se nota el interés por el *coliving* como respuesta

a la nueva forma de movilidad, con espacios comunes donde conviven residentes de media y larga estancia y turistas, dice Apraiz, cuya firma promueve y gestiona complejos de apartamentos.

Aunque Vizcaya cuenta con pocas segunda vivienda, el mercado inmobiliario en los municipios costeros no retrocede, con **Getxo, Sopelana y Gorliz** en cabeza, seguidos ya a cierta distancia –y en este orden– por **Portugalete Santurtzi, Plentzia y Muskiz**.

En San Sebastián y alrededores, los precios de las viviendas bajarán también este año un 3,9% y se colocarán en 3.094 euros por metro cuadrado. En 2022 subirán y recuperarán con creces esta caída, con un alza del 4,7%, de acuerdo con el análisis de R.R. de Acuña. A la baja también irá el mercado inmobiliario en la capital alavesa y su zona metropolitana. En 2021, los precios de las viviendas en Vitoria y localidades vecinas caerán un 4,7% y se colocarán en 1.917 euros por metro. En 2022 se recuperarán un 0,4%.

Subida contenida en 2022 en A Coruña y Vigo

A. Chas. Vigo

Cara y cruz para el precio de la vivienda nueva y usada en la comunidad gallega. El informe R.R. de Acuña avanza un descenso interanual del precio medio este año del 5,2% en A Coruña (hasta los 1.352 euros por metro cuadrado) y su área metropolitana y de hasta el 8% en la de Pontevedra, teniendo en cuenta que considera solo las proximidades de la capital de provincia (1.281 euros/m² en 2021).

Son precios por debajo de la media estatal este año, situada en los 1.667 euros/m², pero también en general con un descenso más suave y con subida prevista para el próximo año más modesta.

La subida de precios para el año que viene la sitúa en el 1,1% para la ciudad herculina y la rebaja a menos de un punto porcentual para la del sur. En el medio, las ciudades de

El precio de la vivienda se encarecerá un 1,1% el próximo año en las ciudades

interior menos pobladas: en Lugo avanzarán los precios un 1,1% tras una caída del 5,7% y en Ourense lo harán un 0,6% (-5,2% en 2021).

Benito Iglesias, presidente de la Federación Gallega de Empresas Inmobiliarias, explica que con la construcción de vivienda nueva casi paralizada desde 2009 y un perfil de promotor ahora con fortaleza financiera, es probable que se produzca un incremento “ligero” de precios.

Matiza que la demanda se concentrará entre las rentas medias y altas y en las áreas urbanas más próximas a las ciudades atlánticas de A Co-

ruña y Vigo, “con especial preferencia por la vivienda unifamiliar, ya sea adosada o pareada, y con algo de parcela”, señala.

En el área de A Coruña destaca el municipio de **Oleiros**, que vive un auténtico *boom* inmobiliario, y en la ciudad se han firmado operaciones con un precio medio de más de 4.000 euros por m².

En las proximidades a Vigo se espera que despegue en el vecino municipio de **Nigrán** cuando disponga de plan de ordenación urbana. Mientras, avanzan contadas promociones de nueva hechura en calles céntricas o a pie de playa, con precios de más de 3.600 euros por metro cuadrado en Canido y por encima de los 4.000 en plena **calle Colón**.

La carencia de esta planificación urbanística explica que en Ourense el precio medio por metro cuadrado se co-



Los pisos nuevos y céntricos en Vigo cotizan al alza.

tice a 1.329 euros, muy cerca del que marca R.R. de Acuña para el área metropolitana de A Coruña este año.

Segunda mano

La **cruz** será, según Benito Iglesias, para la vivienda usada. En su opinión, el precio se mantendrá en el mejor de los

casos durante el próximo año “si no desciende”. Explica que “surarán muchas oportunidades para adquirir inmuebles a un menor precio porque habrá muchos propietarios que deseen vender para atender urgencias de liquidez y eso implicará una rebaja sustancial en el precio de la

vivienda usada que salga al mercado”. El presidente de la federación de promotoras inmobiliarias añade que también el comprador de este tipo de vivienda lo hace por precio: “O bien porque su renta no le permite acceder a uno nuevo, o bien porque lo adquiere con el fin de alquilar”.

¿Qué ha pasado en el último año?

EL PRECIO DE LOS PISOS, 12 MESES DESPUÉS/ La escasez de oferta, la aparición de una nueva demanda de reposición y las medidas de apoyo fiscal a hogares y empresas, han contribuido a que el valor de la vivienda se mantenga en 2020.

I. Benedito. Madrid

Un año después de la pandemia, el mercado inmobiliario amanece desorientado. El pronóstico durante los primeros meses del Covid-19 era que el precio de los pisos se desplomaría, y ha aguantado mejor de lo esperado. Según los datos de la tasadora Tinsa, entre marzo de 2020 y marzo de 2021, el valor de la vivienda llegó a subir un 0,4%. Pero el impacto del Covid-19 podría estar demorándose y aterrizar este año (ver páginas 18 y 19).

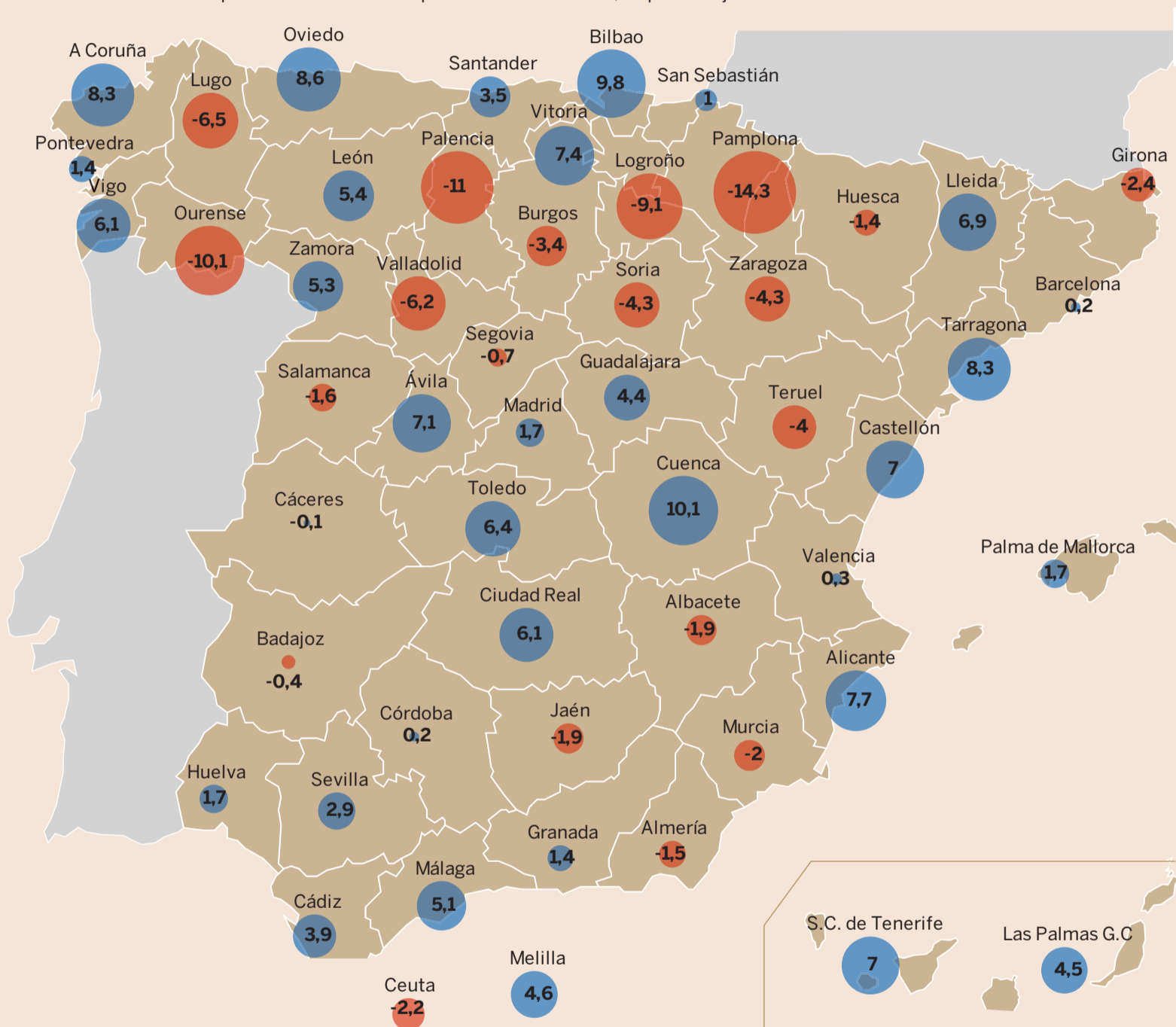
A la hora de preguntarse por qué el precio de los pisos ha resistido en plena pandemia, con un desplome histórico de la economía, “la previsión inicial de un escenario de afectación limitado en el tiempo ha inducido a sostener precios sin entrar en grandes descuentos; así mismo, las medidas de apoyo a la economía y al empleo han contribuido a limitar las ventas rápidas por necesidades de liquidez de particulares”, explica Andrea de la Hoz, analista senior de Tinsa. Cuenca, Bilbao y Oviedo fueron las capitales que mejor aguantaron, llegando a experimentar subidas del 10,1%, 9,8% y del 8,6%, respectivamente; mientras que los mayores descensos se observaron en Pamplona (14,3%), Palencia (11%) y Ourense (10,1%).

El Banco de España constata en un reciente informe que las medidas fiscales de apoyo a las rentas y empleo, el menor endeudamiento de hogares y empresas y un mayor cuidado en la concesión de hipotecas han favorecido este mayor aguante. “En comparación con otras crisis, los precios están mostrando una mayor resistencia a la baja”, explica el organismo. “Estas medidas han evitado, por el momento, un aumento de los créditos dudosos y la necesidad de ventas forzadas con una traslación a los precios”.

La red de apoyo fiscal, de hecho, ha contribuido a que la demanda de alquiler se mantenga fuerte. Según observa Yolanda Fernández, directora de Estudios de R.R. de Acuña, algunos propietarios con vivienda en venta optaron por ponerla en alquiler antes que malvenderla en plena crisis. “Igual que en la otra crisis, la mayoría de tenedores se lan-

LA VIVIENDA, UN AÑO DESPUÉS DE LA PANDEMIA

Variación interanual del precio de la vivienda respecto a marzo de 2020, en porcentaje



Expansión

Fuente: Tinsa

Cuenca, Bilbao y Oviedo son las que mejor aguantaron, llegando a anotarse subidas de más del 8%

zaron a vender; ahora están intentando alquilar en su lugar”.

Los precios también aguantaron mejor porque una parte de las decisiones de compra ya se habían tomado antes de la irrupción de la pandemia, y eso mantuvo un mínimo de operaciones. Sobre todo en obra nueva, donde las preven-

tas se hacen a un año vista. El precio de la obra nueva se aceleró de hecho en el segundo semestre de 2020 hasta alcanzar un nuevo máximo (en términos nominales) un 2% superior al nivel de 2008. En términos reales, sin embargo, se sitúa todavía un 10% por debajo de máximos, matiza el organismo. Sin embargo, la información escriturada en los últimos meses augura “un posible agotamiento de esta aceleración de los precios de la vivienda nueva”.

Además, del gran confinamiento brotó una nueva demanda, la desencantada con

el piso en que les tocó pasar la cuarentena, que resolvió buscar una vivienda más grande y exterior. Esta demanda de reposición ha ayudado a mantener el desplome en la venta de viviendas y de hecho está marcando nuevas tendencias en la búsqueda de viviendas: más grandes, con más habitaciones, exteriores y con terraza. Un boom que ha favorecido a la periferia de las ciudades, donde los pisos de estas características son más baratos.

De la Hoz resume el aguante de la demanda por varios factores: “Las operaciones

Los precios se hundieron un 14% en Pamplona, seguida de Palencia y Ourense

pospuestas del segundo trimestre, materializadas con unos meses de desfase, las operaciones adelantadas, incentivadas por las nuevas preferencias de la demanda, y las operaciones no canceladas, sostenidas por las medidas de apoyo a la economía”.

Por el lado de la oferta, si la vivienda resistió en grandes

capitales fue gracias a que no había stock suficiente para absorber la demanda, por lo que, aunque esta bajara, seguía habiendo tensión.

Además, en las grandes capitales no había problemas de exceso de oferta. Se trata de mercados dinámicos donde se cierran operaciones de venta continuamente, por eso cuando el Covid-19 congeló la actividad, la menor demanda seguía siendo suficiente para que los vendedores no necesitaran hacer grandes descuentos. Así, la vivienda se encareció un 1,7% en Madrid y un 0,7% en Barcelona.