

El mercado inmobiliario, en stand-by



GETTYIMAGES

El sector inmobiliario vive un parón a raíz del estado de alarma decretado en España. ¿Es el inicio de una nueva crisis?

Natàlia Bosch

Crisis. Caída de precios. Parón. Son algunos de los términos con los que se viene asociando al sector inmobiliario desde que se declaró el estado de alarma generalizado en el país a raíz del Covid-19. Pero, ¿la situación del sector es tan crítica como algunos cantos de sirena vaticinan, comparándola, incluso, con la crisis de 2008?

¿Crisis o parón temporal?

Los profesionales del sector consultados coinciden en diferenciar la situación actual con la crisis de 2008. Así, Thibault de Saint-Vincent, presidente de Barnes, es de la opinión que los contextos son completamente diferentes: “En 2008, la crisis económica y bancaria había debilitado la posición financiera de la población, con el consiguiente impacto en la actividad económica, que experimentó una desaceleración repentina y prolongada en el tiempo. La situación actual es más grave pero será más breve. Es una crisis de salud con una probable



GETTYIMAGES

parálisis casi total de la actividad durante varios meses, pero que, a diferencia de la crisis anterior, contará con el rescate del Estado a las empresas en aras de preservar el empleo y, por ende, el consumo”. De hecho, Ramon Riera, presidente de FIABCI España y Europa, evita hablar de crisis: “La palabra crisis tiene connotación de ciclos largos, y no preveo que este lo sea. El sector no quedará afectado en exceso: en el mercado residencial afectará respecto a las transacciones del año pasado un 20-30%”. Por su parte, Ferran Font, director de Estudios de pisos.com, es de la opinión que lo que acabará siendo fundamental será la

duración del estado de alarma: “Cuanto más se alargue, más se debilitará la demanda, a la par que aumentará el deseo de venta de la oferta, por lo que la adaptación de los precios a una nueva situación será de mayor calado”.

Hacia una moderación de precios

Pero, ¿va a producirse una bajada importante y generalizada de precios? Font sostiene que, aunque los síntomas de desaceleración económica ya comenzaron a notarse a finales del año pasado, una crisis sobrevenida como la del Covid-19 podría tener consecuencias negativas para el mercado de la vivienda en España.

=====

La diferencia entre la situación de 2008 y la actual es que antes las causas eran estructurales y ahora son coyunturales

Sin embargo, añade, “debemos ser prudentes y no entrar en una guerra de hipotéticas cifras a la baja que fomenta el desánimo”. Una valoración compartida por Riera, que cree que, al final, habrá un ajuste, pero tampoco en demasía: “Todo dependerá de la oferta y la demanda. Si la oferta

01 y 02 El sector inmobiliario pos-Covid-19

Los profesionales esperan una recuperación relativamente rápida del sector en los dos últimos trimestres del año, sobre todo el último.

es poca, como pasa en Barcelona, los precios seguirán siendo altos”. Por su parte, Iñaki Unsain, presidente de la Asociación Española de Personal Shopper Inmobiliario (AEPSP), cree que la variación final del precio dependerá del plazo de recuperación: “Esta es una crisis temporal en forma de U, donde el tiempo decidirá todo. Cuanto más se alargue el parón de la economía, mayor será la caída del precio”. De hecho, esta organización prevé que el precio medio de la vivienda se contraiga una media de un 10% en España, mientras que en grandes ciudades como Madrid o Barcelona esa bajada será algo inferior, de un 5-7%. Por el momento, este mes de marzo el precio de la vivienda de segunda mano en España ha bajado, de media, un 1,25% frente a diciembre de 2019, según el informe trimestral de precios de venta elaborado por pisos.com.

El futuro del sector inmobiliario

Pasado este parón, ¿cuál será la salud del sector? Riera se muestra muy optimista a medio plazo: “Preveo un repunte rápido. Y, si no, mira China: su mercado inmobiliario ya vuelve a operar con cierta normalidad. El Covid-19 es un asunto que afecta al mundo entero, y en especial a Europa. Y Europa no se puede permitir que entremos en una recesión”. En la misma línea se expresa Font, que espera “una recuperación relativamente rápida del sector en los dos últimos trimestres del año, sobre todo el de cierre”. ●