Expansión

21 Noviembre, 2020

¿Es el momento de comprar

IMPACTO DE LA CRISIS DEL CORONAVIRUS/ Los precios de los pisos siguen una tendencia bajista, aunque parece que debaten si la llegada de la vacuna del Covid-19 podría acelerar el fin del ajuste de precios. Otra cuestión a analizar es si,

Gabriel Trindade. Barcelona

El precio de la vivienda va en declive desde el verano por la crisis económica derivada de la pandemia del Covid-19. Aunque en los primeros compases del confinamiento muchos vaticinaron un hundimiento del valor de los pisos, lo cierto es que la caída está siendo de momento más moderada. Los datos de Tinsa a cierre del tercer trimestre señalan que el precio de la vivienda en España ha bajado un 1,6% desde el inicio de la crisis sanitaria en marzo, con descensos del 5,8% en Madrid y del 4,3% en Barcelona.

La pregunta que se hace cualquiera que esté pensando en estos momentos en comprarse un piso, ya sea para vivir como para invertir, es: ¿Ahora es el mejor momento para comprar o vale la pena esperar a que los precios caigan más? Porque todo indica que lo harán. El último informe de CaixaBank Research señala que el valor de la vivienda caerá hasta un 9% en el bienio 2020-2021 mientras que Funcas indicó en un reciente estudio que el descenso será del 8%.

Sin embargo, existen riesgos: el acceso a financiación podría endurecerse si la crisis económica se intensifica y aumenta la morosidad de la banca; las recientes noticias sobre las vacunas de Pfizer, Moderna o AstraZeneca podrían estar anticipando una recuperación del mercado inmobiliario antes de lo previsto, o simplemente las mejores oportunidades desaparecen rápido del mercado.

"Es un buen momento porque el dinero es barato. Los tipos de interés se sitúan en el 1,5% a 20 años pero vete tú a saber si los bancos continuarán siendo tan generosos dentro de unos meses cuando la crisis económica esté más presente con el fin de las medidas paliativas del Gobierno", explica el inversor israelí Arad Edrey-Lavie, fundador de la inmobiliaria Nuvo Barcelona.

El catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra (UPF), José García Montalvo, considera que la morosidad derivada de la crisis económica no debería ser un obstáculo a la financiación. "Se hará lo necesario, como extender las moratorias, para que la tasa de morosidad no se dispare al 20%", afirma.

El experto no descarta un empeoramiento de las condiciones de financiación, pero por otros motivos. "Los bancos han entrado en una competencia brutal en tipos, como hace diez años, y esto parará cuando alguien se dé cuenta que el negocio financiero no puede ser rentable así", indica García Montalvo, quien recuerda que el Banco de España tiene en vigor una circular advirtiendo a las entidades financieras de la prohibición de hacer *dumping* con las hipotecas.

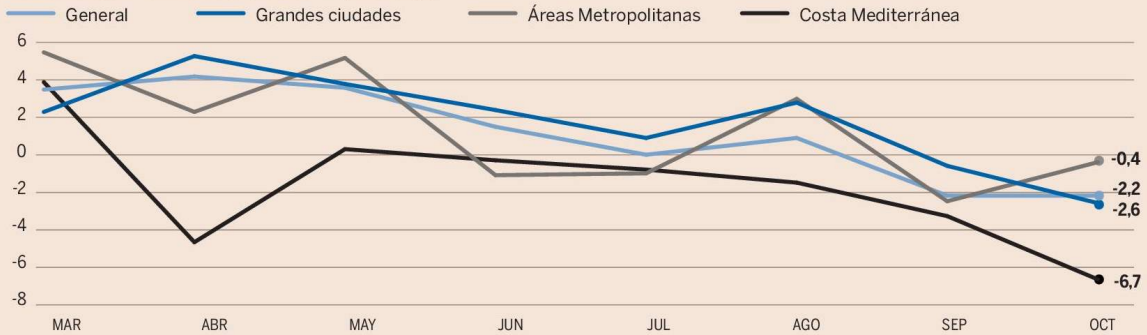
El profesor de Economía de la Universitat de Barcelona (UB), Gonzalo Bernardos, se mantiene en la línea de García Montalvo y afirma que es probable que las moratorias se extiendan. "Los bancos igualmente han estado aprovisionando su balance, aunque no es descartable que en algunos casos la tasa de morosidad se sitúe en el 6% o en el 7%", indica.

El mercado inmobiliario estuvo totalmente paralizado de marzo a mayo. Con la desescalada, el sector empezó a registrar interés pero sin llegar a concretar todos esos *leads* en operaciones. "Existe mucho interés por comprar vivienda pero los inversores consideran que aún es pronto y esperan. El problema es que no tienen en cuenta que, además del endurecimiento de la financiación, las oportunidades vuelan y los promotores dejan de hacer descuentos", señala Edrey-Lavie. "Los compradores esperaban caídas del 15% o de un 20% y, de momento, los únicos que han ofrecido grandes descuentos son quienes realmente tenían una fuerte necesidad de liquidez", añade García Montalvo.

Esta gestión de la expectativa provoca que habitualmente la reacción en el sector sea más lenta y vaya con un deca-

LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO SEGÚN UBICACIÓN

Tasa de variación interanual de precios, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Tinsa

JM Cadenas

El precio del metro cuadrado en la Comunidad de Madrid es de 2.235 euros.

20 municipios de Madrid, en descenso

De los 25 mayores municipios de la Comunidad de Madrid, 22 han registrado caídas de precio desde el inicio de la pandemia en el primer trimestre, mientras que, en datos interanuales, el descenso se reduce a 15 localidades. Desde marzo, la comunidad madrileña ha visto cómo los precios han bajado un 6,8%, hasta los 2.235 euros por metro cuadrado, con un descenso más moderado en la capital española del 5,8%, que ha situado el precio medio del metro cuadrado en 2.865 euros. Los mayores descensos se han localizado en Boadilla del Monte, con una caída del 14,2%, seguido de Alcorcón (-10,2%) y Getafe (-9,6%). Los tres municipios que resisten el impacto del Covid tienen perfiles distintos. Por un lado, Tres cantos acumula un incremento del 4,1%, con un precio medio de 2.606 euros por metro cuadrados, Rivas-Vaciamadrid anota un alza del 2,2% (1.942 euros por metros) y Torrejón de Ardoz, un 1,3% (1.768 euros).

Elena Ramón

El metro cuadrado en la provincia de Barcelona tiene un precio de 2.073 euros.

Caída en 19 localidades de Barcelona

La provincia de Barcelona ha registrado un descenso de precios del 5,4% desde marzo, hasta los 2.073 euros por metro cuadrado a finales de septiembre, según los últimos datos de Tinsa. De los 25 mayores municipios de la provincia, 19 de ellos registraron bajadas. En el caso de Barcelona el descenso es del 4,3%, hasta los 3.190 euros por metro cuadrado. Sin embargo, la mayor caída de valor de la vivienda se produce en Vic, con un hundimiento del 15,8%, seguido de Manresa (-9,3%) y de Santa Coloma de Gramanet (-7%). En el otro plato de la balanza, los municipios que se han anotado incrementos hasta ahora presentan perfiles también muy diferentes: Cornellà de Llobregat (4,1%), Gavà (2,9%), Sant Feliu de Llobregat (2,1%), El Prat de Llobregat (1,1%), Sabadell (1%) o Igualada (0,4%). En cálculo interanual, los precios están en declive en 14 municipios de los 25 mayores de la comunidad autónoma.

Expansión

21 Noviembre, 2020

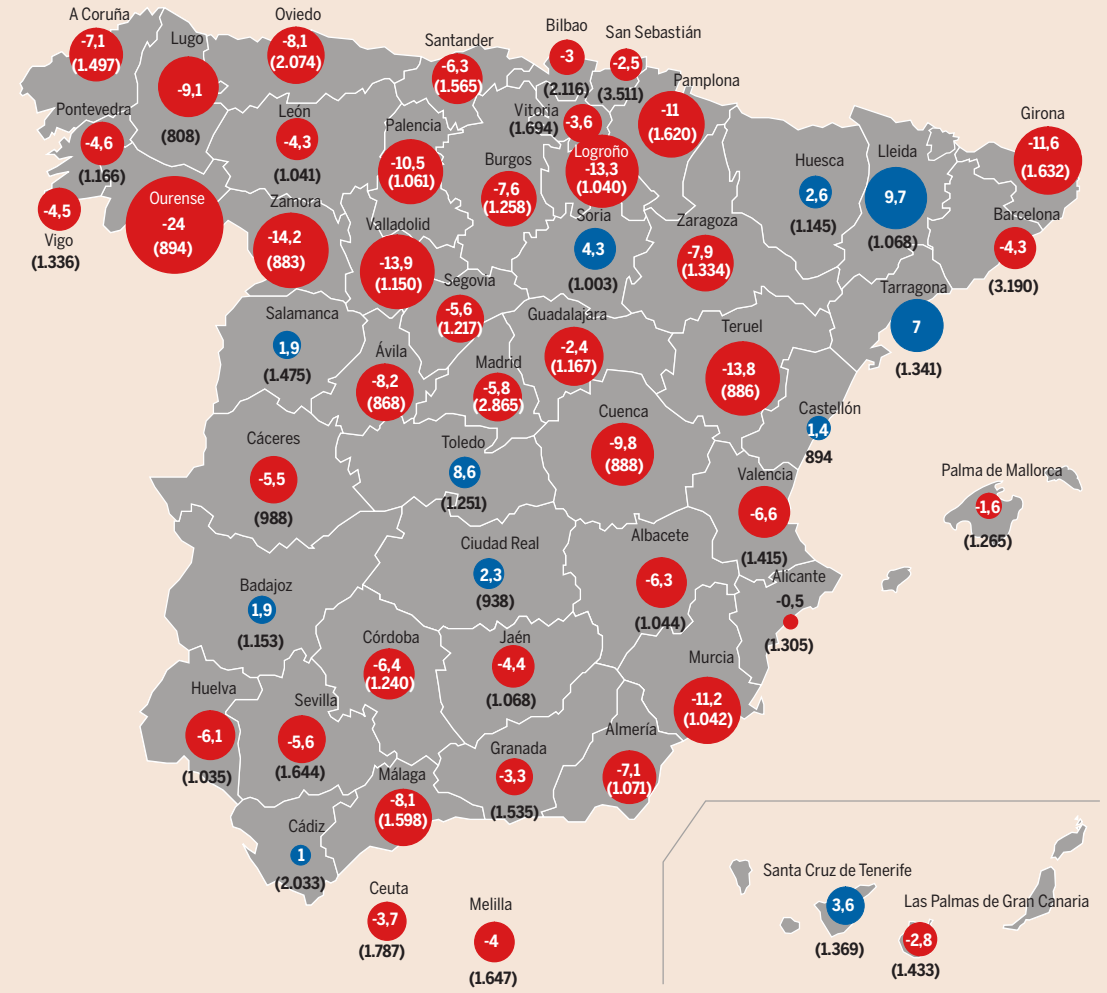
vivienda o hay que esperar?

no es tan acusada como señalaron las previsiones más pesimistas. Los inversores y expertos a medida que la situación económica empeore, se complican también las condiciones de financiación.

IMPACTO DEL COVID EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Variación intertrimestral del precio de la vivienda en el tercer trimestre del año respecto al primer trimestre, en porcentaje. En capitales de provincia.

(...) Precio del metro cuadrado.



Expansión

Fuente: Tinsa

laje respecto a otros indicadores macroeconómicos como la evolución del PIB o el mercado laboral.

"Cuando las cosas empiezan a ir mal, el propietario opina que su vivienda tiene el mismo precio que siempre. En mayo, había muchos mirones, pero nadie compraba porque el precio apenas se había ajustado. Ahora, con el segundo rebrote, empezaremos a ver los ajustes de precios que faltaban", apunta Bernardos.

Impacto de la vacuna

Las noticias publicadas esta semana sobre las vacunas de Pfizer, Moderna y AstraZeneca sitúan el fin de la pandemia en un horizonte no muy lejano. En el caso de los muy optimistas, en el segundo semestre del año que viene mientras que, los más moderados, apuntan a lo largo de 2022.

"Tenemos la vacuna, la salida de Donald Trump de la Casa Blanca, la Bolsas rebotan... la opinión va cambiando hacia un entorno más positivo y la ventana de oportunidad se cierra. Cuando la normalización se acerca, un promotor se pregunta si vale la pena seguir haciendo descuentos y un vendedor refuerza su propia valoración del piso", explica el presidente de la inmobiliaria Nuvo Barcelona.

García-Montalvo también coincide en que se ha llegado a un punto de inflexión en el ánimo del mercado. "La vacuna lo cambió todo y eso se ve rápido con un ejemplo: las empresas hoteleras en Bolsa", comenta. El catedrático de la UPF sostiene que estas noticias puede ser un acicate para que los compradores cambien su opinión y busquen acuerdos con menos exigencias en el precio.

En contraposición, Bernardos duda del efecto de la vacuna en el mercado inmobiliario en los próximos meses. "Aunque empezáramos a vacunar ahora a finales de año y llegáramos en mayo con una parte de la población inmunizada, lo que permitiría volver a una normalización de actividad, tendríamos tal exceso de oferta de vivienda que bloquearía el incremento de precios", apunta.

"A todo el mundo que vea una vivienda a buen precio, le diría que se la compre. Y si la ve en un portal de internet, que negocie porque conseguirá bajar un 15% su precio. Ahora bien. Si no tiene prisa, que se espere porque vamos a ver un declive de precios", apunta. Bernardos aseguraba hace unos meses en el informe de la consultora Forcadell junto con la Universitat de Barcelona, que los precios caerán un 10% este año y un 4% el año que viene. El economista se reafirma e incluso sube la apuesta: "Para 2021, creo que el descenso podrá llegar a ser del 6%, por lo que la caída acumulada podría alcanzar el 16%".

Existen dudas de hasta cuando se mantendrán las actuales condiciones financieras

Las noticias sobre la vacuna del Covid son un punto de inflexión para el estado de ánimo del mercado

Situación en septiembre

Los datos de Tinsa muestran un ajuste de precios hasta septiembre en la mayoría de capitales de provincia. Además de los casos de Madrid y Barcelona, las principales ciudades españolas presentan correcciones: Valencia (-6,6%), Sevilla (-5,6%), Zaragoza (-7,9%), Málaga (-8,1%) y Murcia (-11,2%).

Los mayores ajustes se producen en Ourense, con una caída del 24% y Zamora, con un descenso del 14,2%. Les sigue Valladolid (-13,9%), Teruel (-13,8%), Logroño (-13,3%) y Girona (-11,6%).

Pero no todo son descalabros de precios. En los datos de Tinsa también hay casos de incrementos notables, como en Lleida (9,7%), Toledo (8,6%), Tarragona (7%) y Soria (4,3%).