

COYUNTURA INMOBILIARIA POST ESTADO DE ALARMA

25 de junio de 2020

Desde la declaración del estado de alarma el 14 de marzo de 2020 hasta su cancelación el día 21 de junio de 2020, se han sucedido numerosas estimaciones sobre la evolución de los precios inmobiliarios desde diversas fuentes, a veces, claramente contradictorias. Por otro lado, los datos acumulados sobre el comportamiento real de precios y número de transacciones han sido escasos e, inevitablemente, publicados con bastante retraso. En las líneas siguientes vamos a intentar ordenar, en lo posible, los datos disponibles.

El día 14 de abril el FMI publicó unas predicciones sobre la evolución de la economía española que cifraban la caída del PIB en 2020 en un 8% y un crecimiento del PIB de algo más del 4% en 2021. Tras ésta fecha se han sucedido las predicciones de diferentes organismos que cifran la caída del PIB entre un 7,5% y un 12% en 2020 y que difieren en los ritmos de recuperación de la economía (para la mayoría el nivel del PIB de 2019 se recuperaría en 2022 y algunos lo difieren a 2023 pero, en general, hay consenso de que en 2021 se recuperará más de la mitad del PIB perdido en 2020). El 8 de junio el Banco de España empeoró sus previsiones iniciales estableciendo una banda de caída del PIB para 2020 entre el 9% y el 15,1% en función del ritmo de recuperación de la economía y el surgimiento de rebotes en el contagio de la pandemia. El día 25 de junio el FMI revisó sus estimaciones para España empeorando su previsión de bajada del PIB por encima del 10,2% en 2020 y una recuperación lenta que durará varios años.

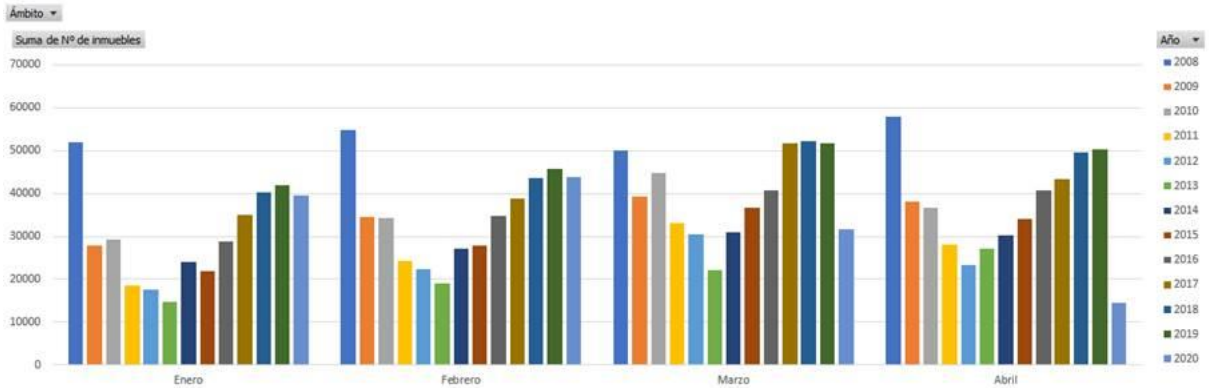
El 30 de abril del 2020, el INE publicó el dato de la variación del PIB para el primer trimestre de 2020 (el -4,1% interanual y el -5,2% respecto al trimestre anterior) que nos permite cifrar el impacto del coronavirus en la economía durante la quincena de la fase de confinamiento entre el -24,6% y el -31,2%. El 25 de junio de 2020 la AIREF estimó, con los indicadores disponibles, una caída del PIB del 14% entre abril y junio. Estos datos nos permiten hacer estimaciones de la variación del PIB de 2020 a partir de diferentes escenarios de recuperación de la economía que coincidirían en bastante grado con el conjunto de predicciones más pesimistas mencionadas en el párrafo anterior.

El 12 de mayo de 2020 el Colegio de Registradores de la Propiedad ha publicado las primeras estadísticas que recogen datos inmobiliarios de parte de la etapa del confinamiento, en concreto, de la segunda quincena de marzo de 2020. Para la antedicha quincena, el conjunto de compraventas de vivienda desciende un 31,08% respecto al mismo periodo del año anterior. El precio medio unitario registrado de la vivienda para el mes de marzo de 2020 sufrió un descenso del 2,2% respecto al mismo mes del año anterior.

El 13 de mayo de 2020 el INE ha publicado el número de compraventas para el mes de marzo de 2020 que da una bajada respecto al mismo mes del año anterior del -18,61%, muy parecida a la del Colegio de Registradores que, para el conjunto del mes de marzo, daba una bajada del 17,65%.

El 11 de junio de 2020 el INE ha publicado el número de compraventas durante abril de 2020 que ha ascendido a 25.042 lo que supone una bajada del 39,2% respecto al año anterior. Este dato sorprende por el alto nivel de actividad en pleno y estricto confinamiento.

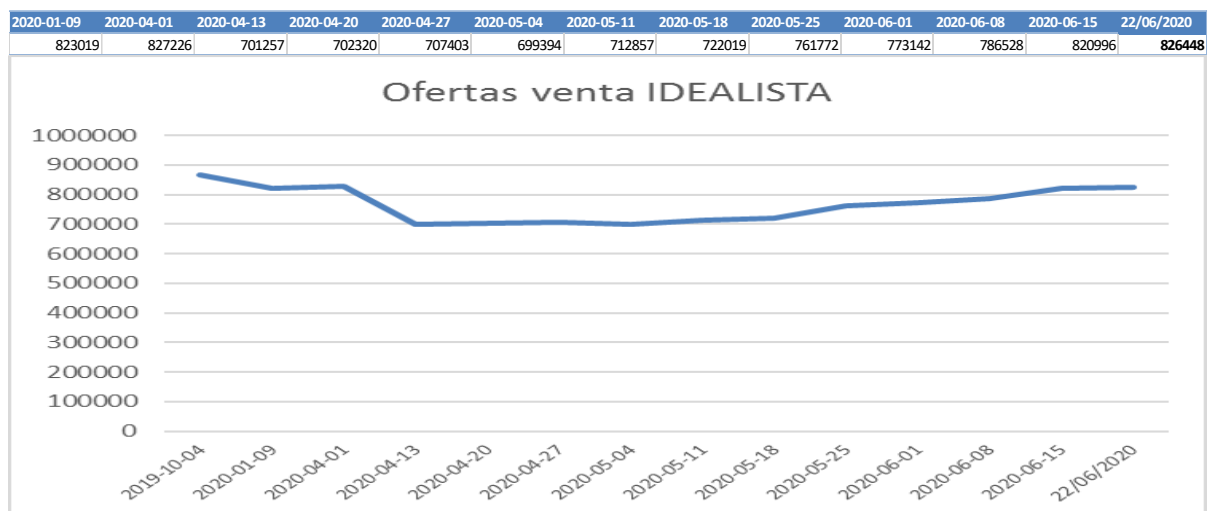
El 10 de junio el consejo general del Notariado publicó que el número de compras de vivienda en abril había sido de 14.459 lo que supone un 71,3% menos del número de compraventas de abril de 2019. Si comparamos la evolución de los datos de los notarios para el periodo 2008-2020 de los meses de enero, febrero, marzo y abril tenemos:



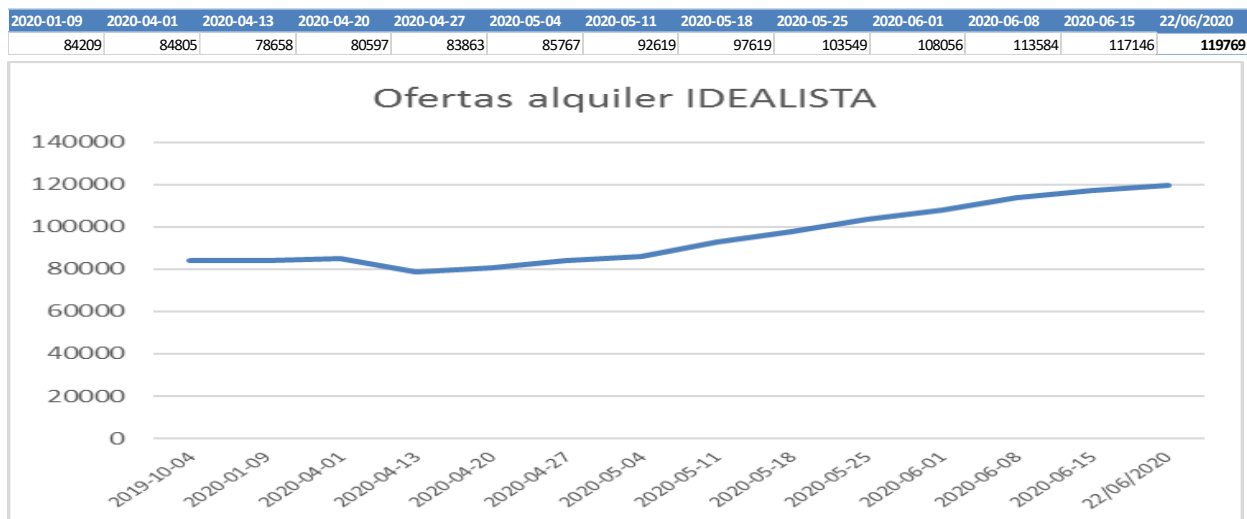
La cifra de compraventas en abril es la más baja de toda la serie incluido el mínimo previo de enero de 2013 (14.674) pero, por otro lado, es esperanzadora porque en una situación de confinamiento estricto era más esperable que el número de transacciones fuera cercano a cero y porque la cifra es casi igual a la de enero de 2013. Los datos nos permiten observar que ya en enero y febrero el número de transacciones había disminuido levemente en coincidencia con el final del periodo de auge.

A lo largo de abril se han sucedido un número alto de predicciones de las más variadas procedencias que han rivalizado en pintar un panorama sombrío para el sector inmobiliario y que dan predicciones de bajadas en los precios de venta entre el 5% y el 25%, mientras que los escasos datos estadísticos publicados (MITMA, e INE para primer trimestre y marzo y portales para las ofertas de los meses de abril y mayo) mostraban leves subidas de hasta el 3% o bajadas inferiores al 1%.

Hemos realizado un muestreo sobre ofertas de venta en portales inmobiliarios y, aunque es aún pronto para pronunciarse, hemos observado que el número de ofertas ha descendido desde el 1 de abril de 2020 hasta el 13 de abril de 2020 en un 15% aproximadamente y que el porcentaje de viviendas que han actualizado su precio es considerablemente inferior en el confinamiento que antes de él. Parece, por tanto, que la reacción de los ofertantes es retirarse y esperar a que pase la fase de confinamiento. Nuevas observaciones realizadas los días 20 y 27 de abril, 4, 11, 18 y 25 de mayo y 1, 8, 15 y 22 de junio, no han revelado una disminución significativa en el número de ofertas en venta respecto al día 13 de abril sino una recuperación lenta pero constante hasta superar levemente el número de ofertas de enero de 2020.



Las ofertas de alquiler en el mismo periodo han tenido una evolución muy diferente: Tras una leve reducción a principios de abril no han dejado de aumentar rápidamente hasta crecer hasta el 41,23% sobre el número de ofertas anterior al estado de alarma.



Este fenómeno pone en evidencia la mayor capacidad de reacción del alquiler frente a la venta que ya habíamos anticipado en nuestras publicaciones anteriores. Parte del aumento se debe al trasvase de pisos destinados al alquiler turístico, principalmente en Madrid y Barcelona (y algo menos en la costa).

A la hora de obtener comparables actualizados en precio dentro del periodo de estado de alarma no observamos bajadas de precios de oferta, por el momento.

La tendencia al alza en los precios inmobiliarios también se ha producido en el Reino Unido donde las viviendas aumentaron su precio en un 1,8% interanual en mayo, moderando las subidas de meses anteriores, pero todavía al alza a pesar de que las transacciones habían disminuido un 53%.

En consecuencia, mantenemos, en términos generales, la misma opinión publicada hace un mes y seguimos creyendo que, a la hora de hacer conjeturas sobre la evolución de los mercados inmobiliarios debería tenerse en cuenta lo siguiente:

1. Aunque parecen confirmarse los escenarios económicos más pesimistas y, casi con seguridad el PIB de España bajará más del 10% en 2020, hay que tener en cuenta que el dato económico más ligado al precio de las viviendas es la renta media de las familias. Los mecanismos de protección de las rentas familiares puestos en marcha por el gobierno (ERTES, limitación de los despidos sin indemnización, subsidios, etc) amortiguarán considerablemente el efecto de un descenso del PIB sobre las rentas familiares.
2. Los precios de las viviendas tardan considerablemente en reaccionar a las circunstancias económicas. Basta recordar que, en la crisis anterior, el descenso de las transacciones de viviendas que empezó en el verano de 2006 y que se intensificó en 2007 para caer casi a la mitad en 2008 sólo produjo una bajada del 5,40% en los precios a finales del año 2008 (no hubo bajadas ni en 2006 ni en 2007) según los datos del INE (notarios), Los datos del Ministerio de Fomento no recogieron una bajada en los precios hasta el año 2009. Las mayores bajadas de precios se registraron en los años 2011, 2012 y 2013 tras varios años de bajadas del PIB.

3. La drástica disminución de las compraventas que reflejan las estadísticas de transacciones, se debe a las dificultades para visitar las viviendas y acudir a las notarías derivadas del confinamiento, pero, por el momento, son esperanzadoras por ser relativamente altas dadas las circunstancias. No sabremos el efecto en las transacciones de la previsible disminución de las rentas de las familias durante el confinamiento hasta que se normalice la situación.
4. Los precios de los alquileres reaccionarán con mayor rapidez al cambio de condiciones económicas. Para un propietario es más fácil aceptar una disminución en la renta que tiende a juzgar con transitoria (ahora supone 5 años, al menos, de renta menor) que aceptar una bajada en el precio de venta que tiene carácter definitivo. A pesar de esto, los últimos datos publicados por Idealista apuntan a un incremento moderado de las rentas en abril de 2020 que se confirmaron en mayo de 2020 con un aumento del 0,1% respecto a abril y un aumento interanual del 4%. El incremento es menor que el que venía registrando en meses anteriores el mismo portal, pero sigue incrementándose.

Conclusiones

También en el caso de las conclusiones (como en el de las advertencias a la hora de hacer conjeturas) vamos a repetir, en gran parte lo dicho hace un mes.

Sigue siendo demasiado pronto para hacer estimaciones fiables sobre el efecto del confinamiento sobre los precios de los inmuebles y, más que nunca, será necesario seguir haciendo un seguimiento preciso de ofertas en cuanto a rebajas, retiradas y número de transacciones.

El notable incremento de predicciones pesimistas sobre la evolución de los precios, aparecidas en la prensa a lo largo de junio, siguen sin reflejarse en las pocas estadísticas disponibles que siguen señalando en mayo leves incrementos de los precios de oferta de venta y alquiler. El número de transacciones de viviendas en abril (14.459) es asombrosamente alto teniendo en cuenta las circunstancias de confinamiento.

En una coyuntura económica como la que se prevé de drástica bajada del poder adquisitivo de las familias seguida de una recuperación, la mejor estrategia para los vendedores es retirarse y esperar (si pueden hacerlo).

Para quien necesite vender sin poder aplazar la decisión las circunstancias son adversas y no tendrá más remedio que bajar el precio, pero creemos que se trata de una muy pequeña fracción de los propietarios. No hay que perder de vista que, aunque se necesite dinero perentoriamente, a un propietario siempre le cabe la posibilidad de alquilar lo que pretende vender y pedir un crédito para vender dentro de dos años, antes que vender con un descuento excesivo.

Las pocas estadísticas fiables publicadas hasta el momento no contradicen las estimaciones de la evolución de la economía con las que estamos trabajando desde abril de 2020 y nos reafirmamos en la opinión de que el impacto negativo sobre los precios de las viviendas será moderado, aunque el número de transacciones disminuya considerablemente mientras duren las restricciones al libre movimiento. Los vendedores se resistirán a vender con pérdidas mientras les sea posible y creemos que la mayoría de ellos podrán esperar, al menos, dos años sin vender. Nosotros seguimos esperando que las noticias de las recuperaciones económicas lleguen antes que el desánimo de los vendedores.