

COYUNTURA INMOBILIARIA POST ESTADO DE ALARMA

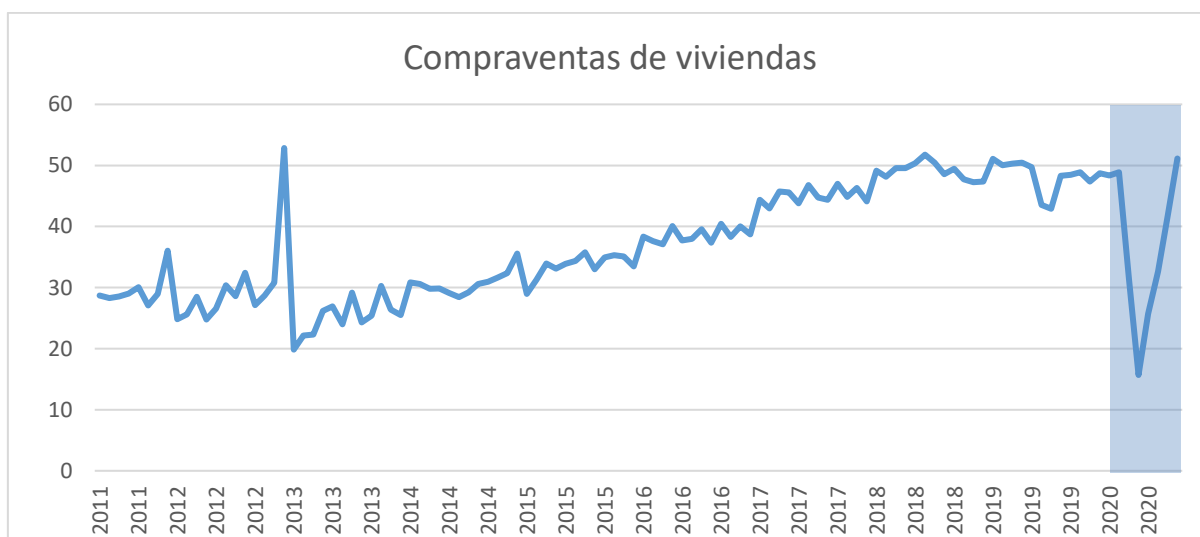
14 de octubre de 2020

Tras el verano y en pleno repunte de contagios, los datos acumulados sobre el comportamiento real de precios y número de transacciones siguen sido escasos e, inevitablemente, publicados con bastante retraso.

En las líneas siguientes vamos a intentar ordenar, en lo posible, los datos disponibles.

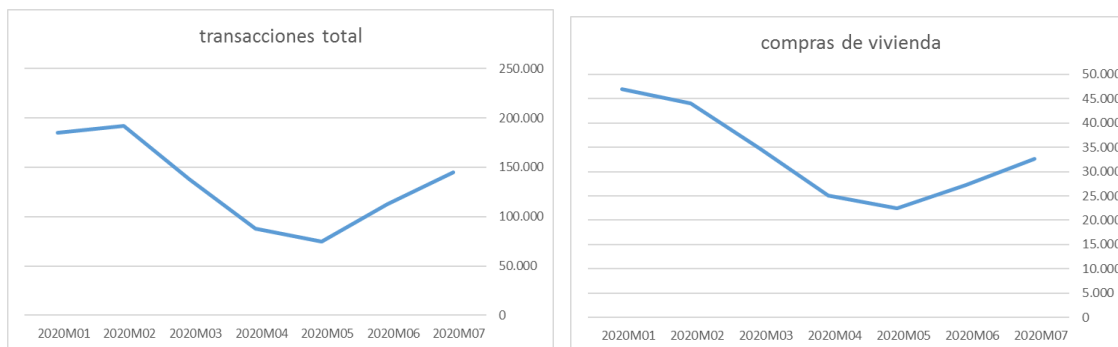
Sobre las estimaciones de evolución del PIB para España, sólo señalar que todas ellas han empeorado en los últimos meses con una horquilla de bajada en 2020 del PIB entre el -10% y el -13% y con un considerable alargamiento del periodo de recuperación que ahora se extiende hasta 2023.

El consejo general del Notariado ha publicado estadísticas que recogen datos inmobiliarios de la etapa del confinamiento y de los meses posteriores, que nos permiten ver la caída durante el confinamiento y la posterior recuperación parcial de las transacciones. Si comparamos la evolución de los datos de los notarios para el periodo 2008-2020 de los meses de enero a agosto tenemos:



La caída máxima se produce en el mes de abril, pero la recuperación es casi completa en julio y agosto. El periodo de la pandemia se muestra en gris.

El INE ha publicado el número de compraventas para el mes de julio de 2020. Los datos del INE proceden de los registros de la propiedad y tienen un retraso en el tiempo respecto a los datos ofrecidos por los Notarios (el tiempo que transcurre entre la compra y su inscripción en el registro por lo que los datos de INE de julio corresponden, en gran parte, a compras realizadas en junio. Su evolución es la siguiente:



Como era de esperar, los resultados del INE en Julio se parecen a los de los Notarios de Junio.

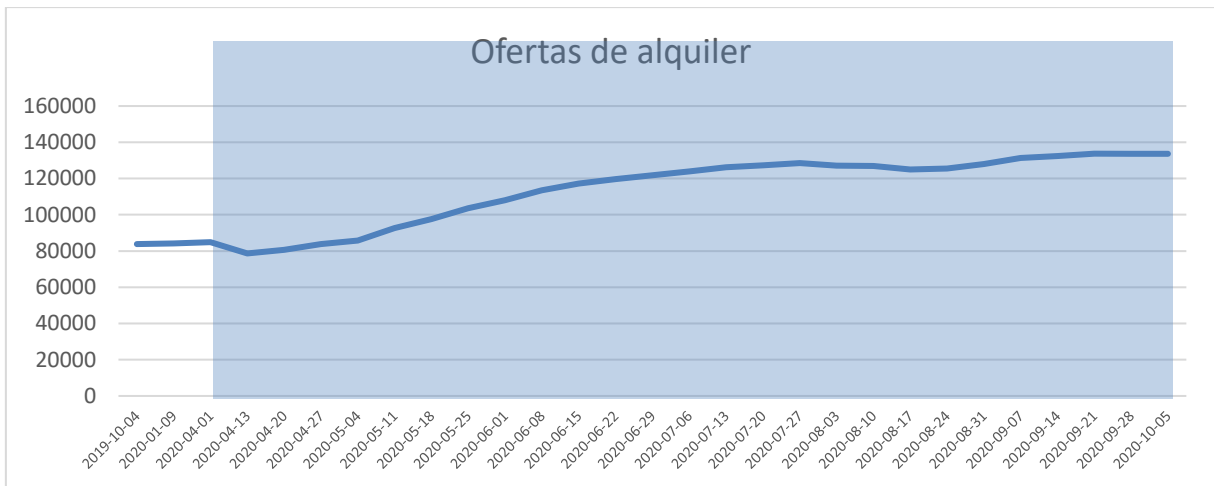
El número de transacciones de vivienda publicado por el MITMA da para el 2º trimestre una bajada del 47%. Puesto que su fuente son los Colegios de Notarios es preferible acudir directamente a la estadística de éstos por ser mensual y publicada con antelación.

En resumen, el confinamiento ha disminuido el número de transacciones a la mitad durante el segundo trimestre, pero los datos de los notarios en Julio y la evolución del número de encargos de valoración para créditos hipotecarios en julio, agosto y septiembre en UVE señala una recuperación muy notable de la actividad en el tercer trimestre.

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 semanalmente hasta el 6 de octubre, 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 igualar en junio el número de ofertas de enero de 2020, manteniéndose después tal y como muestra el gráfico siguiente:

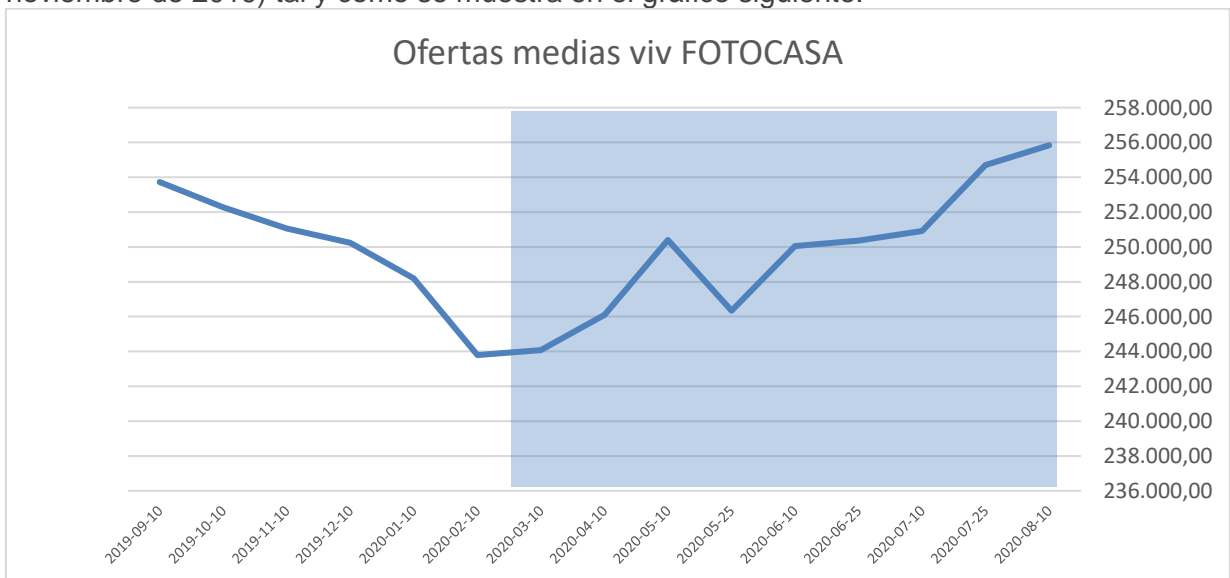


Las ofertas de alquiler en el mismo periodo han tenido una evolución muy diferente: Tras una leve reducción a principios de abril no han dejado de aumentar rápidamente hasta crecer hasta el 59,34% sobre el número de ofertas anterior al estado de alarma.



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).

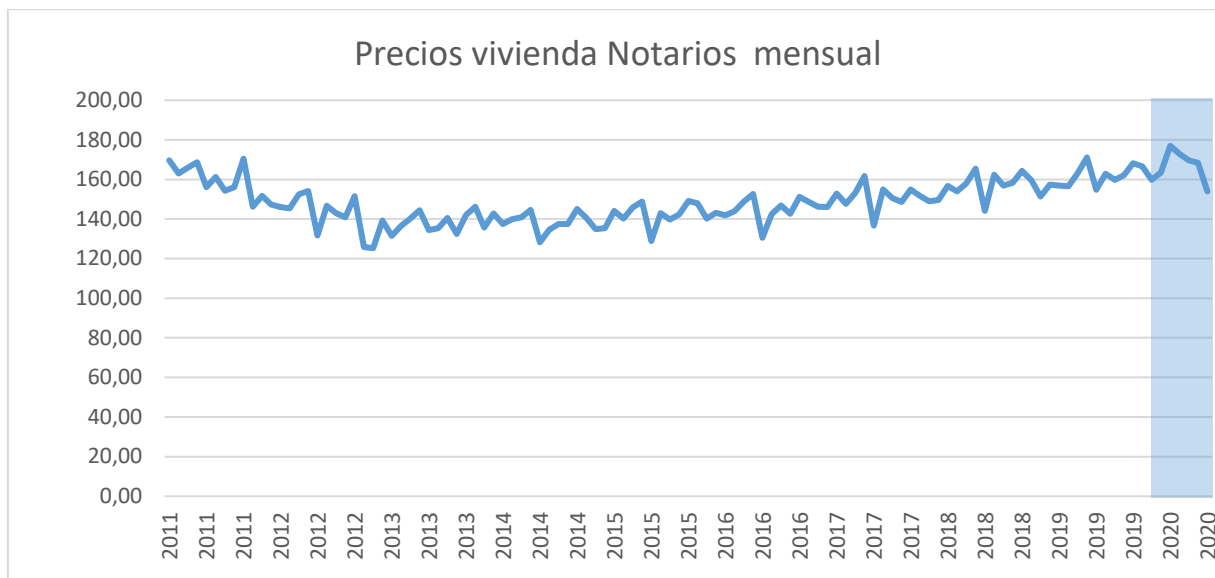
La evolución de los precios de las ofertas de venta de viviendas según FOTOCASA no han experimentado variaciones sustanciales (en nuestra explotación de los datos de FOTOCASA, los precios de oferta bajaron un 3,92% en febrero de 2020 respecto a noviembre de 2019 pero el precio se ha ido recuperando hasta superar levemente en septiembre de 2020 el dato de noviembre de 2019) tal y como se muestra en el gráfico siguiente:



Respecto al tercer trimestre de 2019 los precios de ofertas del tercer trimestre de 2020 de FOTOCASA habían bajado un 1,5% según publica FOTOCASA con fecha 6 de octubre de 2020.

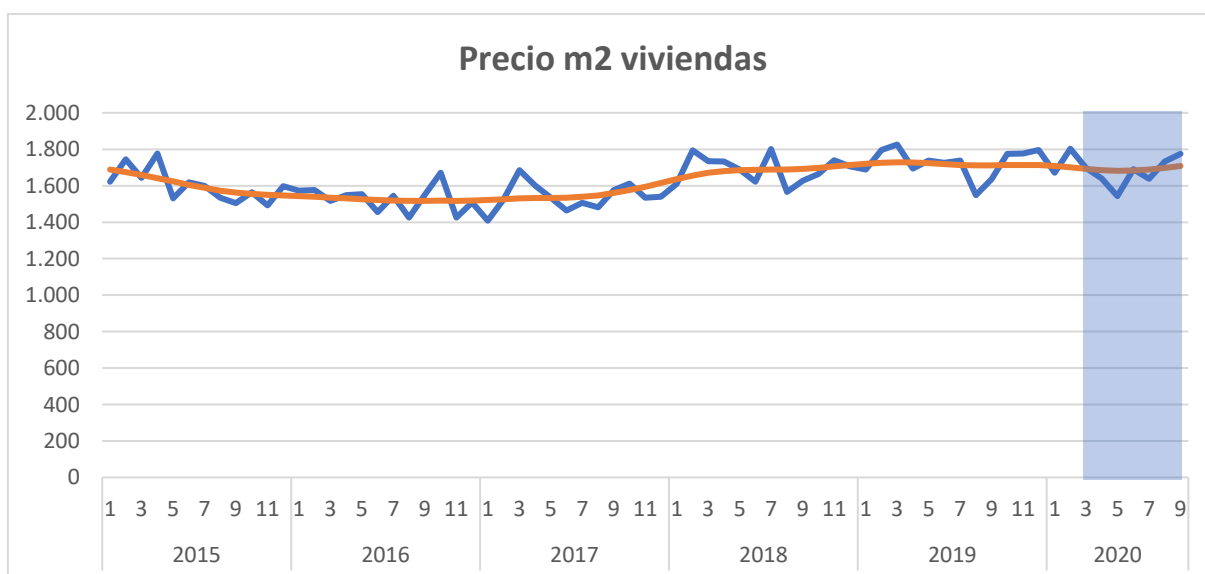
El Consejo General del Notariado ha publicado datos sobre precios hasta agosto. Si atendemos a los precios medios totales de compraventa sus datos registran subidas de

precios respecto al mismo mes del año anterior en los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2020 que oscilan entre el 3,89% y el 12,81% y bajadas en julio y agosto del 1,6% y del 0,57% respectivamente.

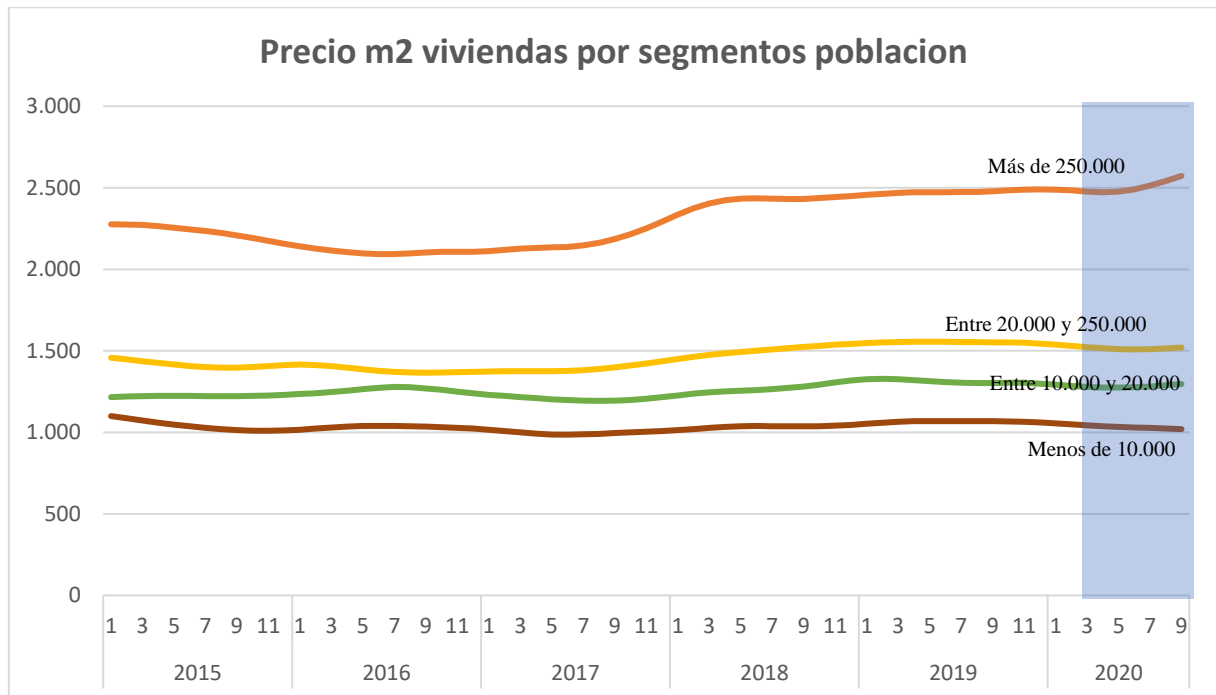


El carácter inestable de la serie publicada por los Notarios es notable y explica las diferencias en los incrementos de precios para cada mes. En precios unitarios sus resultados muestran subidas entre el 1,68% y el 6,85% para los meses de marzo, abril y mayo y bajadas entre el 0,9% y el 7,30% para los meses de junio, julio y agosto. Las bajadas en precio unitario van acompañadas por incrementos en las superficies medias (por ejemplo, en agosto de 2020 la superficie media es de 121 m² frente a 113 m² de agosto de 2019, lo que parece indicar que la composición de las compras ha variado y se han transmitido más viviendas unifamiliares en zonas periféricas, algo que no hemos podido comprobar porque los Notarios publican ése dato trimestralmente).

Usando los comparables que UVE ha utilizado para realizar sus valoraciones obtenemos la siguiente evolución de los precios de oferta:



Los precios de las ofertas no han variado sensiblemente a lo largo de la pandemia y, en todo caso, muestran una tendencia a subir ligeramente desde junio. Si desglosamos el dato por franjas de población obtenemos:



Los precios de oferta han subido algo en las grandes ciudades y han variado poco o han disminuido levemente en el resto.

En consecuencia, mantenemos, en términos generales, la misma opinión publicada en junio 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 durante el confinamiento se han revertido en gran medida en los meses posteriores y todavía no se ve un efecto apreciable sobre los precios.
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 agosto de 2020 (0,8% aunque muestra disminuciones en Madrid y Barcelona del 1,3% y 1,5% respectivamente). El incremento es menor que el que venía registrando en 2019 en 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 en junio.

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.

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 durante la pandemia, y probablemente después, por los efectos de la crisis económica inducida por la propia pandemia.

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, especialmente si nuestras administraciones son capaces de gestionar adecuadamente los importes de las ayudas de la UE, lleguen antes que el desánimo de los vendedores. La buena gestión de las ayudas podría tener, incluso, un efecto vivificante sobre la economía que asegurara un reinicio de la fase de auge en un nuevo ciclo económico, probablemente, más largo que el que estamos experimentando ahora.