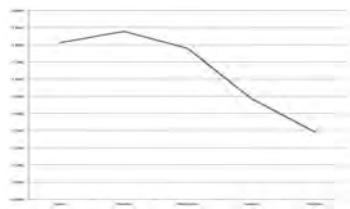


# GUÍA PARA SU DINERO

## IBEX-35



7.292,70

-579,90

Ptos.



MERCADOS	Ptos.
MADRID	-57,44
BARCELONA	-44,52
BILBAO	-91,66
VALENCIA	-76,37
NUEVA YORK	-1.724,65
LONDRES	-379,12

DESTACADOS	€
ADOLFO DGUEZ	0,52
GRIFOLS	0,26
PHARMA MAR	0,26
CELLNEX	0,20
ELECNOR	0,16
CODERE	0,16

DIVISAS	€
Dólar	1,08
Dólar canadiense	1,47
Libra	0,85
Franco suizo	1,05
Corona sueca	10,48
Yen	115,87

MATERIAS PRIMAS*	
PETRÓLEO BRENT	41,49
GAS NATURAL	1,78
ORO	1.731,90
PLATA	17,88
PLATINO	825,00
TRIGO	501,75

12-06-20  
\*En el mercado de materias primas



Viviendas en venta.

Los expertos prevén una caída del precio de la vivienda en 2020 entre el 6,5% y el 15%. La intensidad de la crisis será parecida a la experimentada en los peores momentos de 2012. Según los notarios, la compraventa registró una caída récord del 71% en abril. De momento, los precios están aguantando el desplome de actividad que arrastra el sector. En el mes de mayo, el precio

de la vivienda siguió subiendo a un ritmo anual del 1%, según el portal inmobiliario Idealista, una de las referencias del mercado de segunda mano. Mientras, los datos que maneja la tasadora Tinsa, una de las más importantes del país, aseguran que el mes de mayo cerró al mismo nivel que abril y registró un incremento interanual del 3,6%.

## Encadena dos meses consecutivos de tasas interanuales negativas

# La incertidumbre golpea al mercado de la vivienda

### ■ M. Tortajada

La actividad económica se frenó en seco en abril y con ella la compraventa de viviendas, que se desplomó un 39,2% en pleno confinamiento por el coronavirus en España.

El número total de transacciones se situó en 25.042 en el cuarto mes del año, un 28,1% menos que el mes anterior y un 39,2% inferior al de hace un año, según la **Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad** publicada este jueves por el **Instituto Nacional de Estadística (INE)**. Es la cifra más baja en este mes desde 2014.

Es el primer mes donde queda patente el impacto de la pandemia en los movimientos del mercado residencial, ya que sólo la segunda quincena de marzo se vio afectada por las medidas restrictivas que impuso el Gobierno a raíz de la declaración del estado de alarma el día 14. El propio INE reconoce que los datos son provisionales y que hasta dentro de un año no se publicará la cifra definitiva de transacciones. El organismo se hace eco también de la limitación de la libertad de circulación de personas que estableció el **Ejecutivo** y que en la práctica supuso la paralización casi total de los contratos. Sólo aquellos que ya estaban en fase avanzada pudieron concluirse de manera excepcional y telemática.

El 90% de las viviendas transmitidas por compraventa en abril eran libres y el 10%, protegidas. En términos anuales, el número de viviendas libres transmitidas por compraventa disminuyó un 38,8% y el de protegidas, un 43%.

Por otra parte, el 17,7% de las viviendas transmitidas eran nuevas,

frente al 82,3% de usadas. El número de operaciones sobre viviendas nuevas bajó un 41,3% en comparación interanual y el de usadas, un 38,8%.

Según la consultora inmobiliaria **CBRE**, los precios actuales no reflejan aún el descuento motivado por la crisis del coronavirus. Sin embar-

go, a lo largo de los próximos meses, la recesión inducirá un descenso del 25% en el número de transacciones realizadas, motivando también una caída de los precios de la vivienda que hará más atractiva su adquisición.

Según el informe de **CBRE**, el descenso será más acusado en la

vivienda de segunda mano (con un descenso de entre el 6% y el 7%) que en el segmento de obra nueva (donde se espera una corrección de entre el 2% y el 4%). Según los datos del pasado año, la vivienda de segunda mano supone el 90% de las transacciones, lo que confirma la escasez de obra nueva. La corrección no llegará a los mercados más calientes: **Madrid y Barcelona** se moverán en un entorno de estabilidad de precios o, a lo

**El precio medio del metro cuadrado a nivel nacional no dejará de bajar durante el trienio 2020-2022, de manera moderada el primer año y más acusadamente en el segundo y tercero**

sumo, experimentarán caídas del 1%. El comportamiento del sector puede verse agitado por la entrada de operadores extranjeros que animen el ritmo de compraventa. En este sentido, el último sondeo de inversores de la consultora inmobiliaria **Cushman & Wakefield** apunta que este segmento de mercado maneja hasta 40.000 millones de euros para invertir en España si surgen nuevas oportunidades.

La tasadora **Euroval** asegura que la crisis del covid-19 no va a ser pasajera, sino que se dejará sentir en el precio de las viviendas entre este año y 2022. De hecho, estima que hasta 2023 el valor de las casas, especialmente las de segunda mano, no volverá a niveles similares a los de 2019. Sus previsiones son que el precio bajará el 3% este año, el 5,5% en 2021 y el 5% en 2022.

**Euroval** junto con su **Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI)** estiman que los precios de las viviendas en España hasta 2023, en base a un modelo predictivo de cuatro variables clave en la formación del valor de una propiedad: el tipo medio bancario, el stock residencial existente, la tasa de empleo y la propia evolución de los precios residenciales.

## La morosidad se ha triplicado en el mercado del alquiler

■ **Asval**, asociación que defiende los derechos de los propietarios de viviendas en régimen de alquiler, afirma que la morosidad en este mercado se ha triplicado desde que se decretó el estado de alarma por el coronavirus.

En concreto, el nivel de impagos ha alcanzado el 15%, cuando hace dos meses no superaba el 5%.

La asociación reclama un mayor apoyo por parte del Ejecutivo Central, porque cree que hasta el momento las ayudas ofrecidas a través de créditos ICO no son efectivas ni eficaces.

Asval considera que la gran mayoría de inquilinos han decidido no solicitar estos créditos porque

rechazan la idea de endeudarse a corto plazo en un contexto de incertidumbre laboral.

Por este motivo, **Asval** prefiere optar por otras opciones para frenar el aumento de la morosidad. **Torbio** cree que sería adecuado destinar 750 millones de euros a ayudas directas a los inquilinos para el pago de la renta del arrendamiento. Una cantidad que debería salir del marco de negociación de los fondos europeos, según reclama la asociación.

Esta cifra supondría ayudar de manera directa a un total de 350.000 familias ahogadas en estos momentos de crisis por el pago de su alquiler. De hecho, **Asval** explica que estos hogares

dedican el 48% de sus ingresos al arrendamiento de sus casas, según un estudio realizado por la propia asociación.

Esta ayuda permitiría descender esta tasa de esfuerzo hasta el 30%, según los datos de este mismo informe.

### Crece el temor

La directora general de **Asval** advierte que la situación podría complicarse en los próximos meses si el Gobierno no cambia su estrategia para atajar este problema.

En este sentido recuerda que ya son más de 1,2 millones de familias las que destinan más del 40% de su salario al pago del alquiler – un 37% más que antes

de la aparición del Covid-19.

Para la asociación es importante cambiar el rumbo de estas ayudas para no aumentar el endeudamiento de muchas familias afectadas por la pérdida de empleo o de reducciones de jornadas producidas durante el confinamiento de la población. Por este motivo rechazan los créditos ICO y prefieren optar por ayudas directas al inquilino, que no sólo reducen el endeudamiento, sino que también supondría un descenso de la litigiosidad y de la inseguridad jurídica que sufre el propietario de la vivienda al soportar la morosidad de los inquilinos sin poder además recuperar su vivienda.