

INFORME

EL IMPACTO DEL COVID-19 SOBRE EL SECTOR INMOBILIARIO



Julián Salcedo

Presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios
Colegio de Economistas de Madrid

INFORME

El impacto del COVID-19 sobre el sector inmobiliario

Julián Salcedo

Presidente del Foro de Economistas Inmobiliarios

¿Cómo está afectando la crisis del COVID-19 al sector inmobiliario?

El sector inmobiliario en España se estaba desacelerando desde antes de la aparición del coronavirus, como muestran los datos referidos a enero 2020 publicados por el INE (-2,65% en tasa interanual) y el Consejo General del Notariado (-5,92%), entre otros, afectando en mayor medida a las viviendas nuevas (-8,8%) que a las usadas (-1,17%). También se había desacelerado el aumento de los precios (1,49%), viéndose frenado el ritmo de crecimiento de los precios. Todo ello era consecuencia en buena medida de los cambios legislativos introducidos en 2019: aumento del plazo de duración de los contratos de arrendamiento, limitación del aumento de las rentas al IPC, nueva ley hipotecaria y sobre todo los cambios que el sector descontaba se producirían en el corto plazo: control de alquileres en zonas tensionadas, cambio en el régimen fiscal de las SOCIMIs.... Eran frecuentes las advertencias de los grandes operadores del sector de que los cambios que se esperaban desincentivarían las nuevas inversiones e incluso acelerarían la salida de muchos de ellos del mercado, algo que también afectaba a los pequeños tenedores de vivienda particulares. Los inmuebles constituyen normalmente un “valor refugio”, pero no es menos cierto que son ilíquidos por definición y en una situación excepcional como la que vivimos en todo el mundo, en la que no sabemos cuánto va a durar, ni que intensidad y duración tendrá, lo normal es primar la liquidez, por lo que no tengo ninguna duda de que, en la medida que puedan muchos intentarán deshacer posiciones en inversiones inmobiliarias y situarse en liquidez. La paralización del sector resulta inevitable, no solo por las medidas de confinamiento aprobadas en el decreto del estado de alarma y la falta de inversiones, sobre todo será por la falta de materiales, y por la paralización de la demanda de vivienda nueva.

Algunas cifras ante la paralización de la actividad empresarial del país

En el momento en que redacto este informe, el Congreso de los Diputados acaba de aprobar la prórroga del estado de alarma, a solicitud del Gobierno, por un nuevo plazo de quince días, pero eso no significa en absoluto que el confinamiento y la parálisis de la actividad se vayan a acabar el 11 de abril, es más, no resulta atrevido afirmar que se mantendrán durante un período mayor, probablemente hasta finales de abril, y esperemos que con eso sea suficiente para contener los contagios.

En la sesión celebrada ayer en el Congreso de los Diputados, prácticamente todos los grupos parlamentarios abogaron por cerrar todas las actividades productivas no esenciales, algo que el Gobierno aún no se ha atrevido a hacer, pero que tampoco dudo se verá obligado en la medida que el número de contagios y de pérdidas de vidas siga aumentando con la velocidad que lo está haciendo.

Pondré un ejemplo que resulta sangrante: la paralización de la actividad en las obras de construcción, ¿qué sentido tiene mantenerlas activas?, ¿qué importancia puede tener que un edificio de nueva construcción se retrase su entrega dos o tres meses, si lo normal es que no vaya a ser ocupado o utilizado de manera inmediata? Es evidente que para los inversores el coste aumentará, los gastos financieros se incrementarán, la entrada en carga se retrasará, la rentabilidad esperada se resentirá, pero ¿acaso resulta creíble que en las circunstancias actuales vaya a encontrar clientes de un día para otro?

Hechas las precisiones anteriores, partimos de la base de una economía, la española, que ya en el cuarto trimestre de 2019 dio claras señales de que su ciclo expansivo se había agotado por completo, evidenciado por una caída de la inversión y un estancamiento del consumo, dos de los grandes motores del crecimiento, que tan solo fueron compensados por el sector exterior y el impulso del gasto público. Existen estudios rigurosos, elaborados por economistas de prestigio, que estiman en un 12-13% la caída del PIB en 2020, analizando de forma ponderada la tasa de inactividad para cada una de las quince ramas o sectores de producción, lo que se traduciría en una caída de 162.000 millones de euros, si el período de ralentización fuera de

tres meses, si bien no contemplan la paralización completa, como personalmente creo que se producirá, en cuyo caso la caída será del entorno del 18% del PIB, en torno a 250.000 millones de euros.

No se trata de crear alarma, pero si el diagnóstico no es preciso, las medidas que se propondrán no resultarán efectivas. Nos enfrentamos a una grave contracción de la economía, mucho más profunda que lo fue la Gran Depresión de 1929, con toda la actividad económica prácticamente paralizada, y relanzar todos los sectores de actividad desde cero no resultará tarea fácil, y requerirá un esfuerzo titánico. España se enfrenta a cuatro graves problemas: paro, recesión, déficit y deuda, un cocktail explosivo.

Analizándolos uno por uno vemos que el paro se disparará hasta una cifra cercana a los 4,5 millones de desempleados, como consecuencia de la paralización de las actividades, los ERTEs y EREs en marcha y, sobre todo, teniendo en cuenta la estructura empresarial de nuestro país, en la que el 98% son PYMEs, mini y micro PYMEs y autónomos, sin capacidad financiera para resistir siquiera un par de semanas sin ingresos y, aún peor, teniendo que soportar costes e impuestos. En cuanto a la recesión, ya lo hemos indicado, el PIB se contraerá entre un 12 y un 18%, y tardaremos varios años en recuperar el tamaño que teníamos en 2019. El déficit estimo que se situará en 2020 en el entorno del 5%, puede que incluso algo superior, y resultará determinante la flexibilidad que aplique la UE. Por último, la deuda pública, quedará desbordado el límite simbólico del 100% del PIB, y su nivel vendrá dado por las ayudas y estímulos reales que finalmente el Gobierno ponga encima de la mesa, que indudablemente tendrán que ir mucho más allá de los teóricos 200.000 millones que están anunciados, la mitad de ellos avales que no computan y otra buena parte procedentes del sector privado.

La realidad es que muchos millones de españoles van a atravesar una seria crisis en sus economías, lo que disparará los impagos de hipotecas y de alquileres, pero también de consumos de primera necesidad, como agua, energía, comunicaciones, ...

Las medidas que ha aprobado el Gobierno no resolverán los problemas con la vivienda

Las medidas concretas aprobadas hasta el momento son bastante exiguas y de alcance muy limitado. En lo que respecta a la moratoria del pago de las cuotas de las hipotecas, se limitan: a) Para vivienda habitual. Deudor vulnerable: en situación de desempleo o caída de ingresos. b) Que en el mes anterior a la solicitud el conjunto de ingresos de la unidad familiar no supere en tres veces el IPREM, lo que supone 1.879,90€/mensuales, considerando 14 pagas. Eso sí, este límite se incrementará en 0,1 veces el IPREM por cada hijo a cargo o mayor de 65 años. c) Que la cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, resulte igual o superior al 35% de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar. d) Que la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda: que la carga hipotecaria sobre la renta familiar haya aumentado un 30%, que las ventas hayan caído más del 40%. Por tanto, hablamos de un mes de aplazamiento de hipotecas, si reúnes todos los requisitos por lo que es absolutamente insuficiente. Y los paganos serán las entidades financieras.

A nadie se le escapa que las medidas aprobadas tendrán que ser ampliadas, con generosidad, estamos ante una situación de emergencia nacional. Afortunadamente, los primeros que han salido con propuestas han sido los privados, grandes y medianos inversores inmobiliarios, que ya han ofrecido moratorias más amplias, facilidades para los más vulnerables, fraccionamiento en el pago, y medidas adicionales. Pero no se les puede dejar solos, el Gobierno tiene que arbitrar medidas para compensarles su esfuerzo, ya sea vía reducción de impuestos, aplazamientos de pago, bonificaciones y deducciones fiscales, en proporción a su contribución. Es justo que así lo haga. Tenemos como ejemplo a la Comunidad de Madrid que ya ha anunciado medidas fiscales.

Y no se han aprobado (todavía) medidas para los alquileres

La aprobación de una moratoria para los alquileres resulta una absoluta necesidad, más aún si cabe que para las hipotecas, pues los ocupantes de las viviendas en alquiler normalmente son mucho más vulnerables que los

hipotecados, y sus efectos resultarían desastrosos para la estabilidad social en momentos como los actuales. La diferencia con las viviendas es que detrás de los alquileres no hay bancos, sino personas, dijo la Ministra de Economía, como si no lo supiéramos: el 97% de las viviendas destinadas al alquiler son propiedad de particulares, pequeños inversores que tienen materializados sus exiguos ahorros de toda una vida en una vivienda para complementar su reducida pensión. No se puede pretender que sean ellos quienes concedan a su cargo la moratoria a los arrendatarios. Ya hemos visto como los grandes tenedores están concediendo facilidades a los arrendatarios, en algunos casos eximiéndoles por completo del pago de la renta mientras dure el estado de alarma. Es un ejemplo claro de la responsabilidad social de los actores del sector, y también ha sido posible gracias a su profesionalización y capitalización, adquirida durante los largos años transcurridos desde la última crisis inmobiliaria.

El Estado y las CCAA deberían arbitrar medidas de ayuda para los arrendatarios más vulnerables, consistentes en anticiparles a los arrendadores la renta completa, o al menos un porcentaje significativo, no menor del 50% y hasta por ejemplo el 75% del total, durante un período no inferior a tres meses, prorrogable si las circunstancias persisten, por otros tres meses. Cómo hacerlo: es sencillo, una solicitud del arrendatario justificando su situación, con el visto bueno del arrendador, comprometiéndose a no adoptar medidas legales mientras estén vigentes las ayudas, de forma que quede suspendido temporalmente el pago de la renta por el arrendatario y sea la CCAA o el órgano que corresponda quien haga efectivas las mensualidades o el porcentaje acordado. El aplazamiento no devengaría intereses a favor del arrendador. Incluso podría arbitrarse un crédito puente para el arrendador que lo necesitase por la parte de renta no percibida, sin devengo de intereses. Lo que se trata es de dar apoyo real a los más vulnerables, sin perjudicar a otro colectivo igualmente vulnerable, como son gran parte de los particulares que arriendan una vivienda.

El Ayuntamiento de Madrid ya ha aprobado suspender el pago de la renta a los inquilinos de viviendas sociales. La Comunidad de Madrid también está estudiando la adopción de medidas para paliar el drama social. En el mundo existen iniciativas de todo tipo para ayudar a los arrendatarios: Alemania parece optar por un sistema diferente, pero en su caso el parque de vivienda en alquiler es uno de los más grandes del mundo, llega al 48% del total. Las medidas que se adopten tienen que estar en línea con la

estructura económica y social del país de que se trate, y España es un país de pequeños propietarios particulares.

En el momento de redactar este informe, conozco que el Gobierno “estudia pagar el 100% del alquiler a los pequeños propietarios y el 5% a los grandes”, que incluiría tanto a viviendas como a oficinas, combinando condonaciones o aplazamientos, renovaciones automáticas de contratos e imposición de techos para evitar subidas abusivas de precios con posterioridad a la declaración del estado de alarma. Bienvenidas sean las soluciones paliativas, pero no nos cansaremos de decir que las medidas punitivas no suelen ser eficaces, funcionan mejor los estímulos, vuelve a verse la “mano invisible” del socio de gobierno.

¿Se deberían parar las obras de construcción?

Como he dicho un poco antes, la paralización absoluta de las obras de edificación y de rehabilitación debería haberse adoptado ya, con la única excepción de aquellas cuya paralización pudiera constituir un riesgo por el estado en que se encuentre. Y esa consideración del riesgo debería ser en un doble sentido, por un lado riesgo físico para la propia obra o para terceros, colindantes, pero también riesgo económico, de forma que la paralización absoluta pudiera suponer un coste inasumible para su propietario, imaginemos que la paralización supusiera la pérdida de determinadas unidades irrecuperables en el futuro, en ese caso se permitiría la continuidad de las obras por el tiempo estrictamente imprescindible para minimizar el impacto, debiendo contar con la conformidad con la dirección facultativa de la obra, de los técnicos de prevención, seguridad y salud, y de la inspección de trabajo.

No solo se deben paralizar por responsabilidad social y para impedir que se propague el contagio, es que la realidad se impondrá, el suministro de materiales cesará o se ralentizará, los obreros sufrirán baja laboral, ... En el fondo, ¿qué daño irreparable se producirá en el 99% de los casos si las obras se paralizan durante uno o incluso dos meses? Todos los promotores y constructores tienen cláusulas de cobertura en sus respectivos contratos que amparan el retraso en la entrega por circunstancias sobrevenidas, no digamos por fuerza mayor, como es el caso.

¿Qué escenario se dibuja para el sector en los próximos años?

Las fases del sector inmobiliario por las que habremos de pasar necesariamente son: contención de la caída (mínimo hasta 2021), estabilización (2023) y consolidación (2025), siempre en función de la importancia de la recesión que sufran las economías desarrolladas. La caída de las ventas de viviendas me atrevo a estimar que será del entorno del 25-30%, de forma que se situarían en torno a las 425.000/450.000 unidades en 2020, unas 120.000 unidades menos que en 2019, caída que no se detendría hasta mediados de 2021, dependiendo de cuál sea la tasa de desempleo y la caída final de la economía. Respecto de la producción de vivienda nueva, es previsible que se desplome un 30-40%, situándose en unas 75.000 unidades. Los precios tendrán que ajustarse a la nueva situación a la baja, aquí tienen más margen las viviendas de segunda mano que las nuevas, los precios de la segunda mano se ajustarán muy rápidamente, frente a lo que suele suceder en otros tipos de crisis, el inversor particular buscará liquidez ante las malas perspectivas del alquiler, con bajadas de rentabilidad y rigideces administrativas derivadas del control de alquileres que se impondrán. Los que vendan más rápido minimizarán las pérdidas.

Las ventas de viviendas nuevas ya realizadas no tienen marcha atrás, pero no hay que descartar que serán numerosos los compradores que deseen/necesiten cancelar los contratos de compraventa. El promotor tendrá que debatirse entre exigir su cumplimiento (con un resultado judicial imprevisible) o alcanzar un acuerdo satisfactorio de rescisión. El problema radica en las ventas nuevas de vivienda: sin visitas, con un futuro laboral impredecible, conseguir un préstamo hipotecario será misión imposible, no será hasta el cuarto trimestre de 2020 cuando podamos avistar como se traduce en ventas.

Los males que afectan al sector inmobiliario español son, en mi criterio, endémicos. Parece que no aprendimos nada de la última crisis. Y eso que la mayoría del sector se profesionalizó y tiene una presencia significativa en los mercados de valores, lo que debe contribuir a un funcionamiento más en línea con el de otros sectores. Seguirá tensionado mientras no exista un parque significativo de vivienda pública (asequible) en alquiler que imponga un cierto equilibrio entre oferta y demanda. A los precios actuales de oferta de vivienda, la gran mayoría de la población, sobre todo jóvenes, primer acceso, pero también muchas familias monoparentales, no pueden

aspirar a adquirir vivienda en propiedad, lo que las deriva al alquiler, cuya oferta es insuficiente para cubrir toda la demanda existente, habiendo elevado los precios de los alquileres a niveles inasumibles también para la mayor parte de la población.

Las AAPP españolas tendrán que hacer un esfuerzo económico y fiscal sin precedentes y de resultado incierto. Todos los recursos disponibles deberán destinarse a ayudar a los más vulnerables, y esos colectivos no formaban parte de los que compran y alquilan viviendas.

¿Podrán el Estado central y las CCAA destinar cantidades significativas a ayudar al sector inmobiliario a continuar su actividad? ¿A quién sacrificarán a cambio?

Una vez superada la crisis sanitaria, no habrá escasez de viviendas en alquiler, en parte porque la gran mayoría de aquellas que se escaparon al alquiler vacacional volverán al alquiler tradicional (por el momento el turismo está de vacaciones) y en parte porque se producirá un número significativo de rescisiones de contratos, voluntarios o forzosos. A su vez, el precio de los alquileres se moderará, en parte por responsabilidad social, pero también en buena medida porque los propietarios primarán la seguridad, la que dan los arrendatarios solventes, a la rentabilidad. La actitud responsable adoptada por los grandes inversores y tenedores de vivienda destinada al alquiler también contribuirá a ello.

Lo mismo es extensible al retail, locales comerciales y oficinas: la caída de la producción y el empleo reducirá las necesidades de espacio y la bajada de actividad tirará de las rentas a la baja, concesión de carencias, aplazamiento y fraccionamiento del pago, y medidas destinadas a conservar el contrato por encima de maximizar los ingresos por rentas. El consumo se frenará y con él los cierres de espacios comerciales, incrementando las compras por internet y el auge de las grandes como Amazon, pero también Zara, y por supuesto, El Corte Inglés y Mercadona acelerarán todos sus planes de venta a distancia, potenciando la venta y entrega de comida preparada.

¿Habrá un incremento de demanda en el alquiler tras la crisis del Covid-19?

Habría que conseguir un gran parque público de vivienda asequible y eso no se consigue de manera inmediata, ni a corto plazo, no digamos que precisa 100 años, como siempre se cita el ejemplo de Viena o Berlín, pero desde luego no inferior a 20/30 años, en condiciones normales, lo que no va a ocurrir cuando pase el coronavirus.

A corto plazo no se observará un déficit en la vivienda en alquiler, en buena medida porque aumentará la oferta procedente de las viviendas que se fueron al alquiler turístico. A medio plazo tampoco, porque las familias ajustarán sus necesidades a la nueva realidad económica. El desequilibrio seguirá patente en el largo plazo, mientras no se cree un parque público de vivienda en alquiler similar al existente en otros países de nuestro entorno, pero a diferencia de lo que estábamos viendo, ahora las AAPP carecerán de recursos para llevarlo a la práctica. Parece que íbamos por el buen camino, con la colaboración público-privada, pero también se ralentizará: ahora las prioridades habrán de ser otras, primero ayudar a lo que existe y luego crear.

¿Qué decisión adoptarán las AAPP, aportar sus suelos para que los privados desarrollen y exploten las viviendas durante un largo plazo, 75 años, y después reviertan al patrimonio público, o preferirán poner en venta sus suelos para generar ingresos que necesitarán para atender las necesidades surgidas tras la crisis?

Y, ¿qué les pediremos los ciudadanos que hagan? ¿Preferiremos “ciento volando” (viviendas públicas dentro de 75 años) o “pájaro en mano” (fondos ahora para reconstruir la economía, ayudar a los ciudadanos, a las empresas y a los autónomos)? Qué cada uno se responda.

También será una gran oportunidad para llevar a la práctica aquello de lo que tantas veces se habla pero tan poco se hace: rehabilitación. España en general, y Madrid muy en particular, cuenta con unos edificios de viviendas muy antiguos, muy poco eficientes, muy poco habitables (sin ascensor, interiores), es la ocasión de llevar a cabo (el Ayuntamiento, las CCAA) su transformación, conjuntamente con los particulares, ahí sí que se puede

producir la colaboración público-privada, adoptando soluciones imaginativas y eficaces. Si necesitamos reconstruir el país, empezamos por sus edificios. Sabemos que la edificación tiene efectos multiplicadores sobre la economía y el empleo, y además los tiene de manera inmediata. Se va a poder disponer de préstamos sin interés, a largo plazo y en condiciones muy ventajosas, seguramente irrepetibles, con el aval del Estado y de la UE.

Y no solo rehabilitación, es el momento de las tres R, rehabilitación, renovación y regeneración urbanas. Si no se aprovecha para hacerse ahora, no habrá otro momento mejor. Las AAPP, Ayuntamientos y CCAA deben agilizar y flexibilizar al máximo la normativa de concesión de licencias. Y suprimir o reducir los impuestos que gravan la actividad, se pueden eximir de IBI, ICIO, tasas, ... Confiando en la responsabilidad de los promotores, pero no permitiendo de ningún modo abusos, ni ventajismos, deben ser las propias asociaciones las primeras en controlar que ello no se produzca, para luego no tener que lamentarse de la “mala imagen” del sector.

Yo tengo plena confianza en las empresas y en los profesionales del sector, de gran cualificación y aceptablemente capitalizados, para acometer las medidas que se van a necesitar. Se necesita el concurso de todos para sacar el país adelante. Si no somos capaces, las próximas generaciones nos lo demandarán. Ahora es un reto más importante que la declaración de emergencia climática y el objetivo de edificios de consumo casi nulo.

¿Se producirán bajadas de precios en las viviendas?

Como he dicho al principio, la desaceleración ya se había producido. En condiciones normales el siguiente paso hubiera sido la estabilización de precios. La crisis lo va a trastocar todo: la paralización de las ventas (tanto de vivienda nueva como usada) hará bajar los precios, pero con el riesgo de aparición de un grave problema, que ya vivimos en la anterior crisis: si se frenan las transacciones la caída de los precios puede que no sirva para mucho, pues nadie querrá comprar a ningún precio. Claro está, aparecerán los oportunistas, compras de saldo, porque habrá gente que la única solución que encontrará es realizar alguna de sus propiedades. Nuevamente, el efecto riqueza de los españoles, materializado de forma mayoritaria en inmuebles, sufrirá una bajada importante, provocando la

desconfianza en el futuro y acrecentando la sensación de mayor gravedad de la crisis. Los precios bajarán significativamente. No todos, ni en todas las zonas, ni todas las tipologías, ya sabemos que actualmente no hay un solo mercado, sino múltiples, cada uno evolucionará a un ritmo, pero, en conjunto, todos a la baja.

¿Qué medidas se tendrían que dar para que no se resienta el sector inmobiliario?

En este momento las primeras medidas pasan por contener los efectos que se van producir: impagos de hipotecas, impagos de alquileres, ayudas para consumos. Mi propuesta pasa por suspender la ejecución de hipotecas por impago, así como el lanzamiento de los inquilinos por impago de rentas, por un período suficientemente generoso, mínimo tres meses, prorrogable si fuera necesario por otros tres meses, pudiendo llegar en casos excepcionales a un año, en función de las circunstancias personales de los afectados, colectivos vulnerables, etc. También suspender el pago de consumos a las compañías (luz, gas, agua, teléfono) por un período extenso (6 meses/un año) para quien lo necesite y acredite la necesidad. Nadie puede ser expulsado por esta crisis. Es una cuestión de justicia social, de responsabilidad y también una necesidad para evitar una quiebra social, de consecuencias imprevisibles. Es responsabilidad de todos.

Pero son todos los actores los que necesitan apoyo: los particulares, el que he dicho. Los pequeños propietarios, no pueden permitirse cargar a sus espaldas con las ayudas a los vulnerables, porque ellos también lo son. Los grandes inversores y tenedores de activos, ya estamos viendo su inmediata respuesta: eximir del pago, aplazar, fraccionar, ... pero también deben ser compensados mediante deducciones y subvenciones en proporción a su contribución, permitiéndoles aplazar el pago de impuestos y el acceso a préstamos y créditos en condiciones preferentes. Si se les ayuda, aún podrán incrementar su apoyo a los más vulnerables, si se les aprieta y ahoga, se acabará.

Todos necesitamos ayudas, los promotores y las cooperativas también, como no podía ser de otro modo, pero no todos tienen las mismas urgentes necesidades. Leo como CONCOVI pide medidas específicas para las

Cooperativas de Viviendas, entre ellas paralizar el pago de intereses promotores, retraso en la entrega de viviendas, ... Me temo que veremos llamando a la puerta a todas las asociaciones profesionales, y todas seguro que necesitan ayudas, pero no es el momento de pedir, sino el de ofrecer, ¿qué puedes hacer tú, que concesiones estás dando a tus clientes y colaboradores?

Es el momento de la solidaridad, de la responsabilidad colectiva, pero también la individual, del esfuerzo y la generosidad. Pensemos primero en lo que podemos dar/ofrecer y después en lo que pedimos.

Julián Salcedo 27 de marzo de 2020