



El mercado de la segunda residencia abre ventanas de esperanza

El desarrollo del teletrabajo y el apetito inversor a la búsqueda de oportunidades amortiguarán en parte los efectos sobre la demanda de la crisis económica desatada por el Covid-19 y la desaparición momentánea de los compradores extranjeros



BELÉN RODRIGO

El sector inmobiliario se ve inevitablemente afectado ante la nueva crisis económica. Además de una esperada caída en el poder adquisitivo de los españoles, la menor presencia de turistas extranjeros va a repercutir especialmente en el mercado de la segunda residencia en España. «Será el que más sufra dentro del residencial», indica Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de CBRE. «Somos un sector muy relacionado con la evolución del PIB y del paro y este año se espera una caída importante», añade.

Según el Registro de la Propiedad, en 2019 el número de compraventas de vivienda por parte de inversores extranjeros representó el 12,5% del total en España. El 53% de estas operaciones se concentraron en Alicante, Málaga, Barcelona y Madrid. Las provincias costeras ya habían experimentado en la compraventa ligeras caídas antes del Covid-19 «y se

**LA OBRA
NUEVA SIGUE
TENIENDO
UNA
DEMANDA
SÓLIDA Y SE
VERÁ MENOS
AFECTADA
POR LA CRISIS**

esperan menos transacciones este año por parte de extranjeros por las restricciones de movilidad», señala Población. Los ingleses son los principales compradores extranjeros, seguidos de franceses y alemanes.

A pesar del escenario de incertidumbre los datos sobre el futuro de la segunda residencia no son demasiado pesimistas ya que se observa bastante movimiento en las búsquedas y a la vez, tras el confinamiento, hay quien se plantea un cambio de casa fuera de los grandes centros urbanos. «Los condicionantes externos, como las fases de desconfinamiento, las opciones de viajar entre comunidades o de trasladar el teletrabajo a la segunda residencia marcarán la evolución de este mercado tanto de compra como de alquiler», indica Ferran Font, director de Estudios de pisos.com. «Una menor presencia de compradores extranjeros añadirá desequilibrio entre oferta y demanda por lo que aquellas zonas más expuestas al comprador internacional sufrirán un mayor parón en la actividad y notarán un mayor descenso en los pre-

cios», añade Font. Hay que tener en cuenta que hay provincias en España donde el comprador internacional tiene una relevancia notable. Alicante con un porcentaje del 39% de las compras totales de vivienda, Islas Baleares con un 32% y Málaga con un 27% lideran el ranking de mercados donde el comprador nacional tiene menos peso. «Por este motivo y aunque las nacionalidades de origen del comprador no sean las mismas en cada zona, serán las áreas más afectadas», añade.

Bajada de precios

Desde Tinsa, sociedad de tasación, señalan un menor volumen de tasaciones ante la lógica caída de actividad del mercado residencial y esperan que los próximos meses «revelen el impacto sobre valores medios», indica Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa. Recuerda que la segunda vivienda «es un mercado expuesto a determinantes adicionales que, al menos, lo convierten en potencialmente más susceptible de mayores ajustes. La recuperación de la movilidad, tan-

to nacional como internacional, marcará el impacto que finalmente acuse». Cree que es todavía pronto para hablar de los descensos de precios, «íntimamente ligados a la evolución próxima de la demanda».

La consultora inmobiliaria CBRE sí espera un ajuste de precios, sobre todo en segunda mano. «Quien necesite obtener liquidez de forma rápida, según la situación personal de cada uno, bajará el precio, una caída que podrá estar entre el 5 y 7 %», afirma Samuel Población quien señala además que los valores de la segunda residencia llevaban creciendo cinco años «y ya no había mucho margen para seguir aumentando».

Fernando Encinar, jefe de Estudios de Idealista, observa indicios de que la caída de precios podría incluso no ser tan aguda en los principales mercados y «quizá la profundidad de la crisis será menor de lo esperada. El sostenimiento de la demanda por parte de inversores en los momentos en los que los particulares parecen haberse retirado temporalmente podría provocar que los precios no tuvieran los desplomes que algunos vaticinan». No obstante, no todas las zonas del país tendrán un comportamiento homogéneo. «La España que se llena, en la que se concentra la demanda y es generadora de empleo (Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, la costa mediterránea y los archipiélagos) podría no experimentar las caídas de precio tan relevantes que sí afectarán a la España que se vacía». En este portal inmobiliario el tráfico de origen extranjero «ha tenido una magnífica recuperación y ya ha alcanzado los niveles que se registraban en enero». Encinar cree que esto puede deberse a un renovado interés por residir permanentemente en España «por el teletrabajo, compradores que hubieran esperado a que bajen precios o que quieran acelerar ciertas oportunidades».

Obra nueva

Dentro de la segunda residencia todo indica que la obra nueva será la menos afectada. Por el momento, «la demanda sigue siendo sólida y con motivo de la situación hotelera la vivienda turística o de segunda residencia está siendo más demandada. El producto que se está construyendo está vendido en un alto porcentaje y el comportamiento de los precios es estable», afirma Daniel Cuervo, secretario general de la Asociación de Constructores Promotores de España (ACPE).

No se esperan retrasos significativos en la finalización de las promociones en construcción y aunque este año menos extranjeros visiten España «las ventas se realizan con colaboraciones de agentes internacionales y no se tienen que resentir al tener canales de comercialización en los países de origen».

Sebastián Molinero, secretario general de Andimac, señala las dos grandes tipologías de segundas residencias: «La que se adquiere para usos no principales y la que forma parte del patrimonio familiar». El 80% de la población vive en grandes ciudades, «pero un porcentaje muy elevado tiene acceso a viviendas de segunda residencia en entornos rurales». Desde esta asociación creen que este periodo va a suponer un incentivo «para recuperar en cierto modo estas viviendas y reformarlas para pasar determinadas temporadas, de igual modo que el turismo rural está siendo una de las actividades de ocio más demandadas».
