

DATOS DE COLLIERS INTERNATIONAL

Efecto covid: ¿por qué está el sur de Madrid dispuesto a bajar más el precio de las casas?

Los precios de oferta de las viviendas puestas en venta en el último mes, registran rebajas respecto a los precios de febrero de este mismo año, justo antes de que estallara el covid



Vista de una calle del PAU Vallecas (E.Villarino)



E. SANZ

TAGS

CORONAVIRUS - COMPRAVENTA - VIVIENDA USADA - MERCADO INMOBILIARIO

TIEMPO DE LECTURA 8 min

14/06/2020 05:00

Adelantado en Premium.

¿Están dispuestos los españoles a bajar de nuevo los precios de sus casas? La crisis de 2008 provocó que el mantra que afirmaba que los **precios de la vivienda nunca caían** en España saltara por los aires.

Más de una década después, con **zonas de Madrid, Barcelona o Baleares de nuevo en máximos históricos** pero con la inmensa mayoría muy lejos de los años del 'boom', hablar de nuevo de bajadas de precios sigue siendo un tema delicado e incluso tabú especialmente para el sector promotor, pero también para los miles de particulares que quieren **vender sus casas en un contexto de incertidumbre**, desaceleración económica y aumento del desempleo como el que ha desencadenado el **coronavirus**.

Sin embargo, en los últimos meses, mucho antes del covid-19, **las expectativas de precios de aquellos que quieren vender una vivienda**

VIVIENDA



12.06.2020

Una gran fortuna francesa prueba suerte con pisos de lujo en el centro de Madrid

E. SANZ



11.06.2020

De 200€ en Burela a 2.800 en Punta Prima: el coste de una semana en la playa

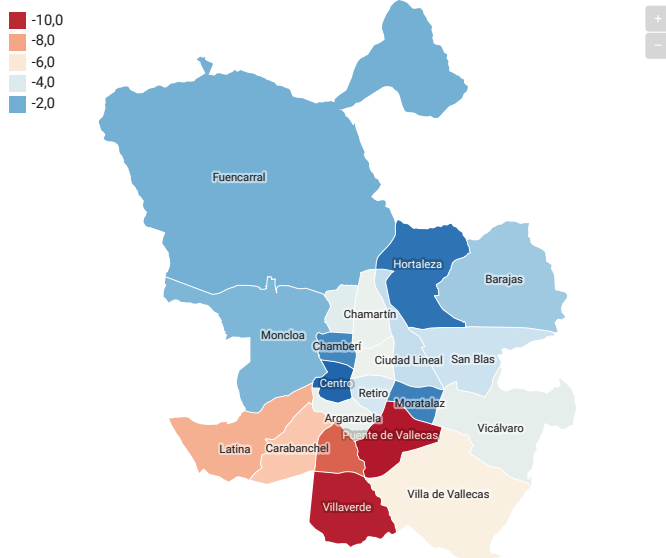
E. SANZ

en Madrid y Barcelona, se han ido reduciendo. Una tendencia que podría haberse **intensificado en los dos o tres últimos meses**, especialmente en la zona sur de la capital, según los expertos, mucho más castigada por los efectos de la crisis y más golpeada por el desempleo que en el norte de Madrid.

Los precios de oferta de las viviendas puestas en venta en el último mes, registran rebajas respecto a los precios de febrero de este mismo año

Según datos del informe 'Madrid Distrito a Distrito', elaborado por Colliers International a través de la herramienta Location Analytics, los **precios de oferta de las viviendas** puestas en venta en el último mes, registran rebajas respecto a los precios de febrero de este mismo año, justo antes de que se decretara el estado de alarma. Y las mayores rebajas de los 'asking price' —precios de oferta— se detectan en los municipios del sur de Madrid, como se puede apreciar en el gráfico inferior.

Variación de los precios de oferta de los pisos de segunda mano en los distritos de Madrid (junio 2020 vs febrero 2020)



Fuente: Informe "Madrid Distrito a Distrito" de Colliers International. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

"Nuestra interpretación de los mayores descuentos en la zona sur creemos que se explica por el **mayor impacto la pérdida de empleo** y en la inseguridad de su mantenimiento futuro de los barrios donde vive la población con menor poder adquisitivo", explica a El Confidencial Mikel Echavarren, CEO de Colliers International.

"Creemos que los **ERTE y los ERE están afectando más a esos barrios** y los propietarios de viviendas están **más presionados para venderlas**". No obstante, asegura, **"todavía es pronto para ver cómo se traduce esta tendencia a los precios de cierres reales**. Entendemos que en un porcentaje importante deberían verse en las estadísticas de los próximos meses de ventas de segunda mano".

LO MÁS LEÍDO

VIVIENDA

EL CONFIDENCIAL

1 Una gran fortuna francesa prueba suerte con pisos de lujo en el centro de Madrid



2 Tengo más de 65 años, vendí una casa en 2019 y no sé cómo declararlo



3 ¿Puedo repercutir gastos de comunidad a un alquiler de renta antigua?



4 De 200€ en Burela a 2.800 en Punta Prima: el coste de una semana en la playa



5 Desplome histórico en la venta de viviendas por el coronavirus: -70%



Variación de los precios de oferta de los pisos de segunda mano en los distritos de Madrid (junio 2020 vs febrero 2020)

Página 1 de 3 >

Distritos	Variación
Usera	-9,13
Retiro	-3,64
Villaverde	-10,12
Villa de Vallecas	-5,56
Moratalaz	-0,85
Fuencarral -El Pardo	-2,03
Centro	-0,17
Chamartín	-4,59
Tetuán	-4,2
Barajas	-2,74

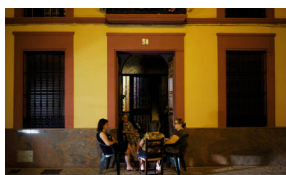
Fuente: Informe "Madrid Distrito a Distrito" de Colliers International. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

En **Villaverde y Puente de Vallecas**, dos de los distritos situados más al sur de Madrid, aquellos que han decidido poner su casa en venta en el último mes, están dispuestos a aceptar una **oferta un 10% por debajo de los precios de febrero** de este año. También al sur, los vendedores de Latina, Carabanchel y Usera, han bajado sus expectativas entre un 7% y un 9%. Por el contrario, los distritos más céntricos y los del norte, los vendedores no están tan predispuestos a salir a la venta muy por debajo de los precios de hace cuatro meses.

Se acentúa la tendencia a la baja precovid

"Antes de marzo, y desde que comenzó el año, ya había zonas de Madrid en la que **comenzaron a bajar los precios**, de tal manera que la tendencia bajista ya existía antes del estallido de la crisis del coronavirus. En aquellas zonas en las que los precios habían tocado techo, ya se habían registrado las primeras caídas. Ahora, durante los últimos tres meses, en esas mismas zonas lo que está sucediendo es que se ha acentuado un poco más la caída", explica a El Confidencial Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

"A todo esto se suma ahora el hecho de que tras dos meses de confinamiento, **mucha gente ha comenzado a valorar la vivienda en la que está viviendo** y se plantea ciertos cambios. Y la zona norte está en mente de muchos ciudadanos, ya que hay casas más grandes, con jardín, chalés adosados... Y lo que estamos notando es una mayor curiosidad por casas más grandes en estas zonas, pero de momento **se trata de demanda de curiosidad, más que de compra**, ya que apenas se están cerrando transacciones", reconoce Duque.



"Que la próxima pandemia nos pille con jardín": el covid-19 nos empuja a la periferia

HÉCTOR G. BARNÉS

A simple vista, es una situación de las que suelen categorizarse como tormentas perfectas. Por un lado, una implantación relativamente exitosa del

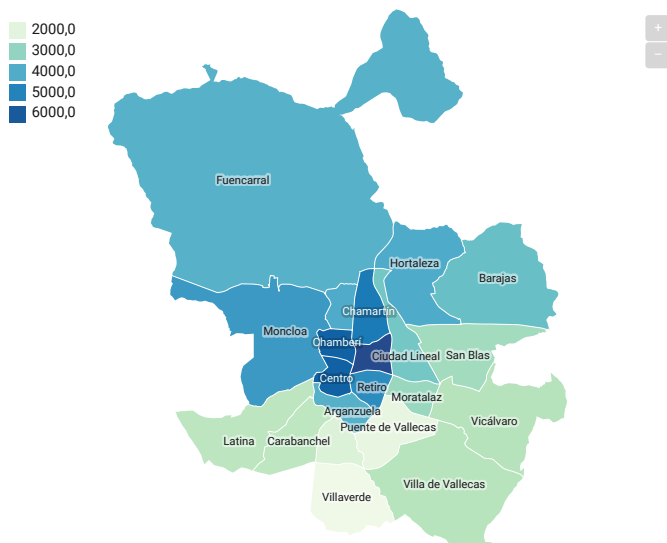
Además, tal y como revelaba **un estudio reciente de CBRE**, **no todas las viviendas están igual de adaptadas** para vivir largos periodos de confinamiento o para teletrabajar. En ese documento, las viviendas que

sobre el papel parecen mejor adaptadas al teletrabajo se encuentran, precisamente, en distritos de norte como **Las Tablas y Montecarmelo, con una mayor superficie de media** y un mayor número de habitaciones. Además, son las más nuevas del parque inmobiliario, mientras que son **barrios con rentas per cápita muy encima de las zonas del sur**. Factores, todos ellos, que también han incidido en el precio de las viviendas, también muy superiores a los del sur, como se ve en el gráfico inferior.

Pero ¿por qué apenas bajan las expectativas en el norte de Madrid? Duque aporta una teoría. "**Cuando un propietario ve que tiene llamadas se hace el fuerte** y no baja el precio". Y eso es lo que habría pasado en los distritos del norte, donde hay viviendas que encajan en los patrones de búsqueda de la demanda que ha pasado dos meses totalmente confinada.

"En el sur sucede lo contrario. **Los vendedores están recibiendo menos visitas y menos llamadas**", explica este experto quien destaca asimismo el desajuste de precios y demanda. "**El comprador está esperando a que bajen más los precios**, muchos están esperando un chollo para comprar, mientras que el vendedor todavía cree que es muy pronto para bajar precios y como ve que recibe llamadas y que hay interés por su vivienda, se mantiene a la expectativa y prefiere esperar antes que ajustar precios".

Precio medio del metro cuadrado de la vivienda de segunda mano en los distritos de Madrid - Junio 2020



Precio de oferta de viviendas de segunda mano. Fuente: Informe "Madrid Distrito a Distrito" de Colliers International. • [Descargar los datos](#) • Creado con [Datawrapper](#)

No obstante, Duque insiste en que a pesar del **auge del teletrabajo y el interés de muchos hogares por mejorar su vivienda**, no se producirá una avalancha de operaciones. "Se ha incrementado la demanda de vivienda en determinadas zonas cerca de Madrid, pero en alquiler. Hay mucha gente de la capital con la intención de alquilar en San Rafael o El Espinar, cerca de Madrid, y si se adaptan, se quedarán. Pero inicialmente **no buscan comprar sino alquilar durante un año, y luego ya se verá**. Además, aún está por ver si el teletrabajo se va a consolidar o no".

Las zonas más humildes, las más castigadas

Gonzalo Bernardos, analista y consultor económico e inmobiliario, considera que "**las rebajas son superiores en las peores zonas** porque

en momentos de crisis, aparecen más compradores que en las zonas buenas de las ciudades". A lo que hay que sumar un mayor impacto del desempleo y una mayor necesidad de liquidez.

En su opinión, "las **rebajas reales de precios son muy escasas**, ya que apenas ha dado tiempo a que los agentes inmobiliarios se hayan puesto en contacto con todos los vendedores, y muchos de ellos **no se atreven a comunicarles que no pueden vender su casa por el precio acordado**. Esperan que sea el propietario quien dé el paso. Pero tanto agentes como propietarios se autoengañan. Los primeros porque a pesar de la crisis, se resisten a bajar el precio porque piensan que su casa es especial y confían en que aparezca un mirlo blanco que se la compre. Por el contrario, el comprador está esperando justo lo contrario, que aquel baje el precio o **encontrar un chollo**".

Aunque la crisis actual parece que será mucho más corta que la vivida hace más de una década, cree que en esta ocasión podría suceder lo mismo

Asimismo, Bernardos recuerda lo sucedido tras el estallido de la **burbuja inmobiliaria de 2008**, cuando las bajadas intensas de precios no fueron inmediatas. "En la crisis anterior, el primer año en el que realmente **bajaron los precios de la vivienda con fuerza fue en 2012**. El inmobiliario va mucho más lento que la economía, la bolsa o el empleo".

Y asegura que, aunque la crisis actual parece que será mucho más corta que la vivida hace más de una década, cree que en esta ocasión podría suceder lo mismo que entonces. "En momentos de crisis, **el residencial se comporta peor en las peores zonas del mercado**, mientras que mal las zonas buenas resisten el golpe. Sin embargo, si se alarga la crisis, el golpe se amplía a las zonas buenas y son las zonas medias las que se mantienen, porque dejan de entrar inversores".

Este experto apuesta por **rebaja de precios a partir de septiembre**, cuando comiencen a entrar al mercado pisos procedentes de herencias o inmuebles de empresarios que necesitan liquidez. "El que quiere comprar sabe que tiene tiempo para hacerlo, mientras que el que vende ahora, no. Necesita liquidez ya. Y **será el primero en ajustar precios**".

Únete a los lectores influyentes

Llevamos 20 años defendiendo el derecho de los ciudadanos a saber la verdad. 20 años promoviendo un periodismo responsable e independiente. Hoy, más que nunca, las más de 170 personas que forman El Confidencial trabajan sin descanso para mantener ese compromiso inquebrantable y ofrecerte una información de calidad. Ayúdanos a construir El Confidencial del futuro. Únete a los lectores influyentes. #únetealconfi

SUSCRÍBETE