

---

Que ningún mercado está preparado para este parón es algo claro, pero...  
¿Qué va a suceder después?  
¿Cuáles son los efectos de la pandemia en el sector inmobiliario?

# CONSECUENCIAS COVID-19 EN REAL ESTATE

---

MARZO 2020

GLOVAL  
ANALYTICS

# ÍNDICE

---

INTRODUCCIÓN

ANTECEDENTES Y VARIABLES ECONÓMICAS

ESCENARIO V

ESCENARIO U

ESCENARIO L

---



---

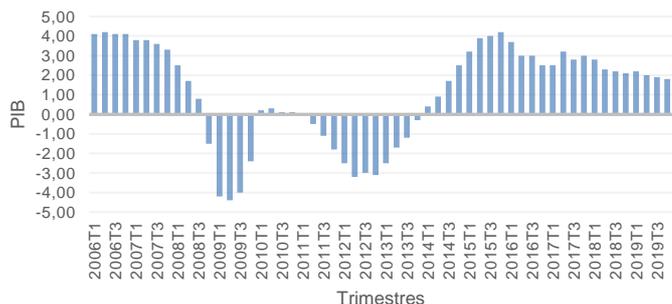
# introducción

El lugar donde ponemos nuestra experiencia a tu disposición.

La situación económica y del sector inmobiliario previo a la pandemia, venía precedida de un estancamiento en la compraventa de viviendas. Los crecimientos del PIB se estaban ralentizando y eran bajos, con una sensación de estancamiento en los precios de la vivienda y algunos descensos en algunos municipios.

# Antecedentes y variables económicas

### PIB ANUAL



PIB: Recesión. Cierre de negocios. La previsión de expertos, reduce el crecimiento del 1,8% actual para España hasta entrar en recesión. Esto supone destrucción de empleo, y por tanto reducción de la demanda.

**TASA DE PARO:** Se esperan reducciones de empleo y/o despidos masivos y por tanto una disminución de la renta, teniendo que realizar un mayor esfuerzo y como consecuencia una sobrevaloración de los inmuebles tensionando el alquiler. Riesgo de impagos en zonas con % salario destinado al pago de hipoteca o alquiler elevados.

### TASA PARO



PIB

1,80%

(4T-2019)

PARO

13,78%

(4T-2019)

# Antecedentes y variables económicas

## DEMANDA

La bajada de la demanda actual es una realidad debido a la imposibilidad de realizar visitas a los inmuebles. La inseguridad laboral ante el miedo a despidos o reducciones de empleo junto a la escasez en la financiación no son buenos indicadores de crecimiento en el medio plazo.

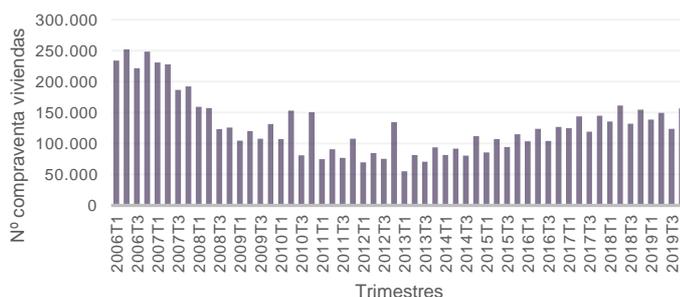
## COMPRAVENTA

El parón en la compraventa actual es evidente con la paralización de firmas ante notarios y registradores salvo causas urgentes. El cambio de prioridades hace que comprar una casa sea secundario. Además, es previsible una caída de ventas de inmuebles a extranjeros. La situación de estado de alarma presenta inseguridad jurídica.

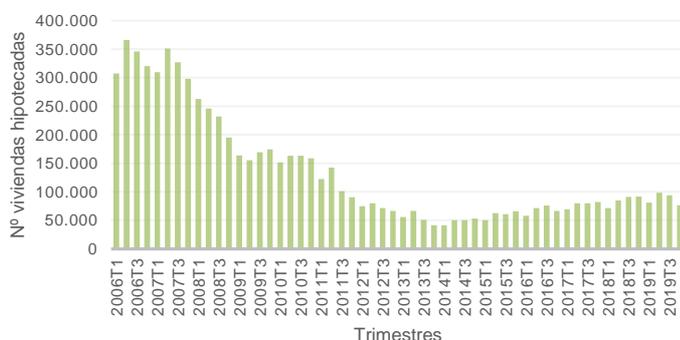
## Nº DE HIPOTECAS

La dificultad para realizar tareas en oficinas bancarias junto al cierre parcial de varias de estas oficinas influye en su formalización. Las condiciones futuras de préstamos promotores serán revisadas.

### COMPRAVENTA



### HIPOTECAS



## COMPRAVENTA

**1,80%**  
(4T-2019)

## HIPOTECAS

**-16,65%**  
(4T-2019)

# Antecedentes y variables económicas

## OFERTA

La oferta de viviendas de segunda mano se mantiene estable, si bien se aprecia un parón del inicio de obra nueva en el último trimestre,

## Nº VIVIENDAS OBRA NUEVA

Las promociones de obra nueva ralentizan las ventas y algunos están suspendiendo cuotas a sus compradores. Esta situación puede provocar ligeras caídas de valor en obra nueva, aunque en mayor grado por tener menor demanda las de segunda mano. Ofertas de pisos turísticos que se trasladan a alquileres de larga duración por la baja demanda, lo que supondrá un aumento de la oferta y puede trasladarse a una bajada de rentas.



## MERCADO INMOBILIARIO:

Está claro que el alcance dependerá de lo que dure la situación. Las moratorias en pagos de alquiler de propietarios que no quieren impagos provocará poca liquidez. Aunque las obras no están cerradas, existe una escasez de materiales. Esta situación supone una paralización del sector.

OBRA NUEVA

**-2,97%**

(4T-2019)

# Tres posibles escenarios

Más datos, mejores decisiones.

El consenso entre los analistas contempla tres escenarios sobre la evolución económica en la crisis del coronavirus:

- **Escenario V:** Recuperación rápida.

El shock es transitorio y la situación económica se recupera tras un trimestre de parón económico durante la gestión del virus.

- **Escenario U:** Recuperación lenta.

La gestión de la crisis se alarga durante tres trimestres con su respectiva desaceleración económica. Pero la economía recupera su situación previa después de la crisis.

- **Escenario L:** Shock estructural.

Los efectos de la crisis tienen un efecto negativo persistente en la economía.

# Generación de escenarios

## Escenario V:

TIEMPO: 3 MESES	
ECONOMÍA	↑
OFERTA	→
DEMANDA	→

Caída temporal en el PIB, así como en las variables sectoriales. La tasa de paro sufriría por el desempleo de corta duración mientras se gestiona la crisis para recuperar su nivel anterior. Los bajos tipos de interés y la escasez de activos alternativos que puedan ser rentables en el corto o medio plazo permitirían una recuperación rápida del mercado inmobiliario hasta valores similares a los anteriores a la crisis.

## Escenario U:

TIEMPO: 9 MESES	
ECONOMÍA	→
OFERTA	→
DEMANDA	↓

Los efectos de una producción baja durante un período de tiempo mantenido, tendría consecuencias más duraderas en el paro, alimentando negativamente el sector inmobiliario. Nuestras variables siguen una senda similar al principio de la crisis económica de 2008 durante tres trimestres, para luego recuperar sus niveles actuales, de forma similar a la acaecida durante el periodo de recuperación de 2014.

## Escenario L:

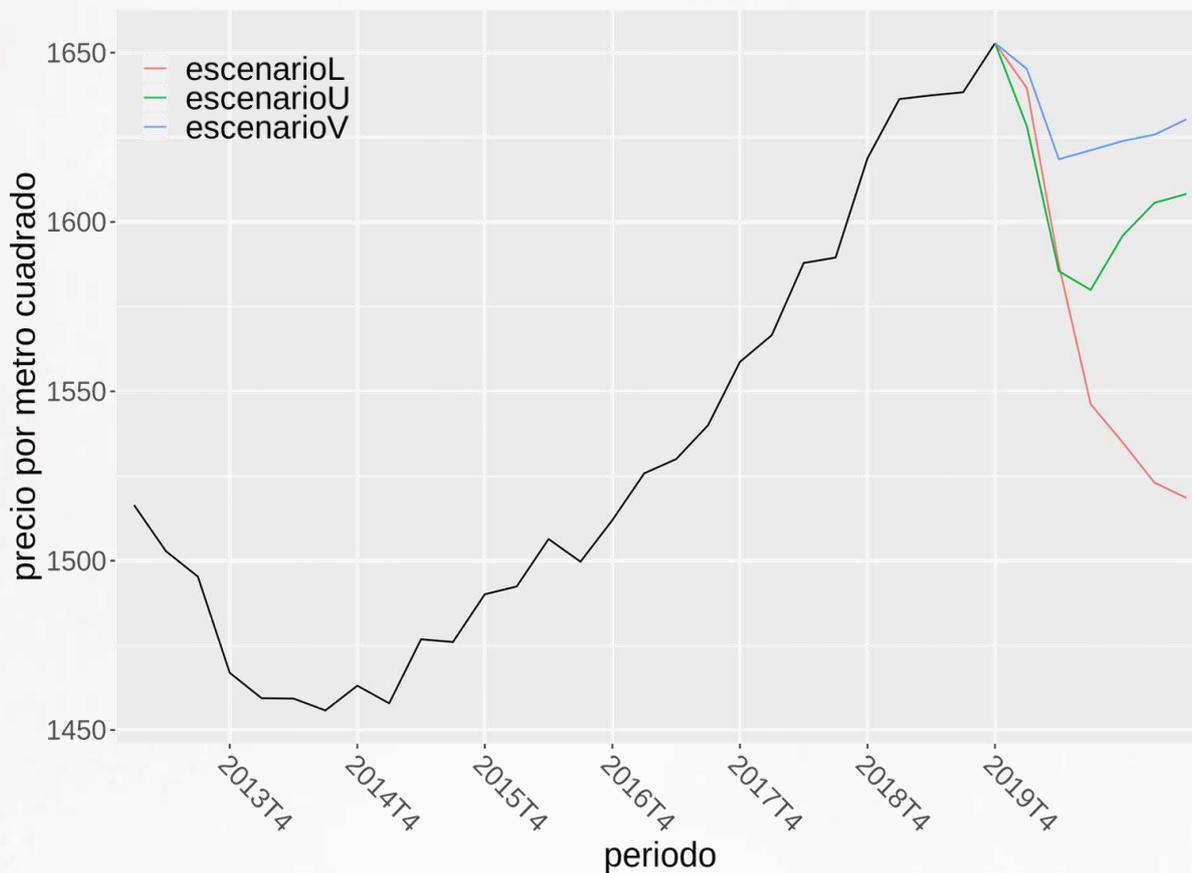
TIEMPO: 18 MESES	
ECONOMÍA	↓
OFERTA	→
DEMANDA	↓

La baja producción persistente y la situación económica internacional desencadenan un fuerte shock sobre la economía de forma que algunas variables económicas siguen una senda similar a la crisis de 2008. Los efectos negativos primarios se alargan y provocan efectos negativos secundarios que agudizan la situación. En este escenario las tasas de crecimiento serían bastante inferiores a las actuales.

# Generación de escenarios

Para analizar el impacto de los escenarios planteados sobre el mercado de la vivienda residencial en España de forma cuantitativa se han realizado tres previsiones de la evolución del precio de la vivienda empleando modelos VARX (vectorial autoregresivo con variables exógenas) con los que se generan simulaciones de los tres escenarios anteriores para diferentes horizontes temporales. En los mejores casos, vemos como el precio de la vivienda mantendrá su tendencia actual de moderación al final de nuestra simulación, mientras que en el escenario L, el peor caso, la situación será similar a la experimentada durante la crisis económica de 2008.

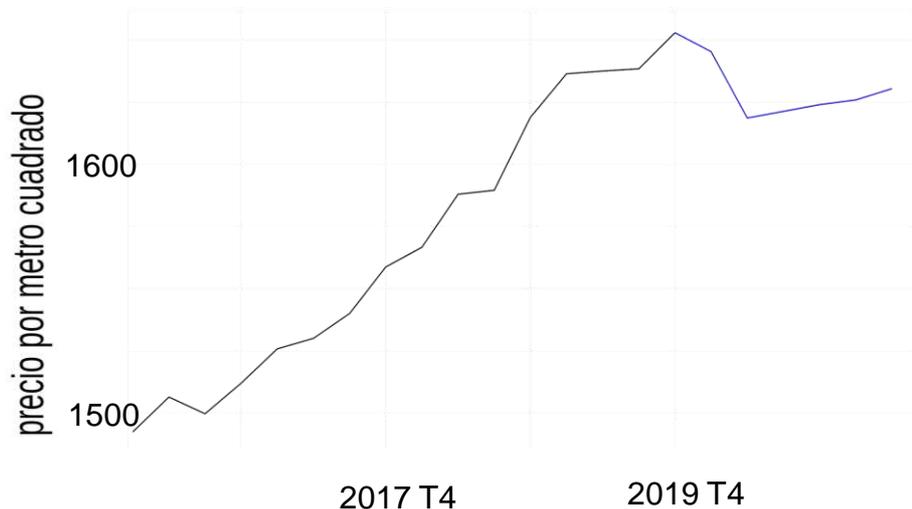
En la tabla inferior se muestran las tasas de crecimiento para los 3 escenarios tanto a tres como a seis trimestres vista.



Escenario	V	U	L
3 trimestres	-1,94%	-4,42%	-6,47%
6 trimestres	-1,39%	-2,72%	-8,11%

# ESCENARIO V

**EN V:** Se plantea una duración limitada del estado de alarma y de la restricción de movimiento, por lo que la afectación a daños estructurales como el PIB y el Paro será coyuntural y las variables sectoriales como la compraventa, las hipotecas y las obras iniciadas se recuperarán rápidamente.



TIEMPO: 3 MESES

ECONOMÍA



OFERTA



DEMANDA



**ESTIMACIONES:** La tasa de paro no sufriría un descenso tan brusco, pues solo habría desempleo de corta duración y en uno o dos meses, para cuando termine el trimestre, se volvería a niveles anteriores. Los bajos tipos de interés y la escasez de activos alternativos rentables, favorecerían una recuperación en V del mercado inmobiliario con mayor inversión. Esta situación sería diferente a 2008 y se asocia a crisis pandémicas.

Variación

**-1,94%**

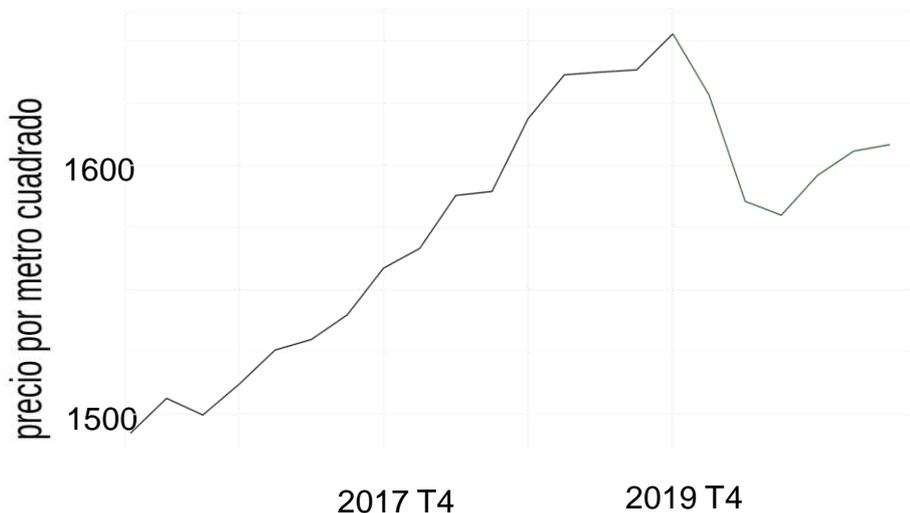
3 Trimestres

**-1,39%**

6 Trimestres

# ESCENARIO U

**EN U:** El estado de alarma se alarga y las variables sectoriales se ven afectadas en mayor medida, La concesión de hipotecas, queda a la expensas de que el empleo crezca y por tanto se vuelva a facilitar el acceso a la compra de vivienda.



TIEMPO: 9 MESES

ECONOMÍA →

OFERTA →

DEMANDA ↓

**ESTIMACIONES:** Después de caer el empleo, el PIB y nuestras variables sectoriales durante 3 trimestres, se retoman las tasas de crecimiento similares a las actuales. En este escenario, los efectos de una producción baja durante un período de tiempo mantenido, tendría consecuencias negativas en el paro y por tanto en la venta de casas.

Variación

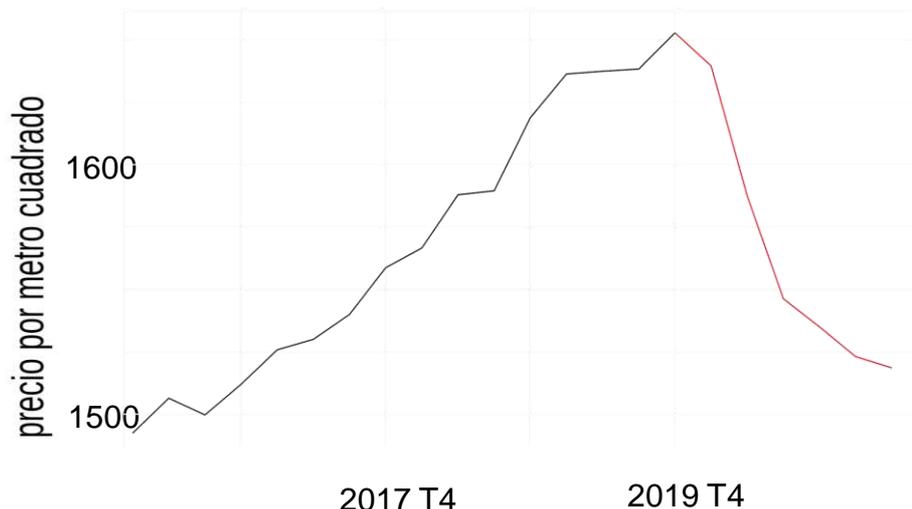
**-4,42%**   **-2,72%**

3 Trimestres

6 Trimestres

# ESCENARIO L

**EN L:** Entramos en recesión y el empleo cae con fuerza, el efecto del parón económico de la pandemia a nivel mundial, provoca una paralización del sector inmobiliario.



TIEMPO: 18 MESES

ECONOMÍA



OFERTA



DEMANDA



**ESTIMACIONES:** La compraventa de viviendas, por la escasez de la demanda, podría llegar a una bajada en el peor de los trimestres del 80% acuciado por la falta de compradores extranjeros y la inversión. Será difícil de cuantificar, máxime en España en el que la dependencia del sector turístico es clave, con la cercanía del verano y que podría ser un factor importantísimo a tener en cuenta. La oferta se mantendrá ya que será preciso que los propietarios vendan sus inmuebles para obtener liquidez, y el inicio de viviendas de obra nueva quedará a la espera de financiación y que se recupere el empleo.

Variación

**-6,47%**

3 Trimestres

**-8,11%**

6 Trimestres

---

# Contacto



Dr. Carlos Gómez Castro

Chief Data & Analytics Officer

[info@analyticsgloval.com](mailto:info@analyticsgloval.com)

## AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por Gloval Analytics, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por Gloval Analytics. Gloval Analytics, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Los datos empleados en la elaboración de este informe que no provienen de fuentes internas derivadas de los procesos de tasación, valoración y del conocimiento de la oferta del mercado inmobiliario del grupo Gloval, proceden de fuentes privadas, como los datos sobre transacciones inmobiliarias (Registro, Notariado, Empresas Inmobiliarias), o públicas como los datos sobre desempleo, PIB, hipotecas, visados de obra nueva, etc. (INE, ministerio de fomento, comisión estadística europea).

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. Gloval Analytics no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

Gloval Analytics no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros o bienes inmobiliarios, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.