

ECONOMÍA Y TRABAJO



Viviendas de nueva construcción en Palma de Mallorca, en enero. / CATI CLADERA (EFE)

El Banco de España aprecia más resistencia del precio de la vivienda que en otras crisis

ÁLVARO SÁNCHEZ, Madrid
El balance del Banco de España sobre cómo la pandemia ha impactado en el mercado de vivienda tiene claros y oscuros. Entre los primeros, la entidad destaca dos cuestiones: los precios aguantan mejor que en la Gran Recesión y los intereses que

pagan los compradores por sus hipotecas han continuado su descenso. En el lado negativo, el supervisor advierte de que el mercado se recupera lentamente, sigue condicionado por la evolución de los contagios y hay indicios de endurecimiento en los criterios de concesión de hipotecas.

El texto, de 15 páginas, recopila las consecuencias del virus sobre el mercado inmobiliario. El banco explica que la pandemia no interrumpió un auge con mucho fuelle por delante, sino que llegó en un contexto de "agotamiento" de la fase alcista iniciada en 2014, como mostraba la suave caída de compraventas, la moderada desaceleración de precios y la notable ralentización de la construcción en 2019.

El Banco de España justifica la mayor resistencia de los precios si se compara con la última crisis financiera con varios argumentos: el sector no estaba al

inicio de la pandemia tan sobredimensionado como en 2008, hay menos endeudamiento, los criterios de concesión de crédito han sido "más rigurosos" que en aquellos años y las autoridades han sostenido la renta de las familias con medidas más ambiciosas para salvar el empleo y el tejido productivo.

Pese a que esos esfuerzos han evitado la debacle, la desaceleración de los precios es una realidad, y es generalizada, aunque no homogénea. Las islas y la costa mediterránea la han sufrido con mayor intensidad "por su mayor atractivo turístico y las

restricciones a la movilidad internacional". Las operaciones cayeron en España casi un 18% en 2020, su mayor desplome desde 2011, y entre los extranjeros, los británicos siguen siendo los que más adquisiciones realizan, aunque su cuota cayó al 13%, un punto menos que en 2019.

El comienzo de año no ha traído las buenas noticias que muchos esperaban, con la recuperación de la economía acumulando retraso, lo que no ha ayudado a cambiar la tendencia en el sector inmobiliario. "Los indicadores de oferta muestran una pérdida de dinamismo en la parte

final del pasado año y una prolongación de la atonía de la actividad constructora residencial en los inicios de 2021, como consecuencia de los nuevos desarrollos adversos acerca de la pandemia y de su impacto sobre la demanda de obra nueva", señala el artículo, firmado por Pana Alves y Lucio San Juan.

Deterioro para los jóvenes

El análisis es especialmente negativo para los jóvenes, a los que atribuye menos capacidad para efectuar grandes desembolsos: "El deterioro de las perspectivas laborales a raíz de la pandemia también habría inducido cambios en la composición de los compradores hacia demandantes de edad y posición socioeconómica algo más elevadas".

La vivienda nueva ha mostrado más fortaleza desde el verano, ya que ya estaba comprometida antes de la pandemia. Pero su futuro es menos prometedor: la cifra de visados de obra nueva descendió un 20% respecto a 2019, un año con niveles muy bajos, por lo que "se anticipa un número de viviendas terminadas aún más reducido para los dos próximos años", advierten.

El cambio de hábitos de los compradores también es objeto de estudio. Los meses de confinamiento han empujado a aquellos con potencial económico suficiente a buscar viviendas de mayor tamaño y con espacios exteriores. Según la información notarial, el tamaño medio de las viviendas vendidas en el último trimestre de 2020 fue cercano a 120 m², más de un 6% por encima de finales de 2019, con un incremento del tamaño medio de los pisos algo mayor que el de los unifamiliares.

Otra tendencia que se ha acelerado es el trasvase de las compras en los municipios más poblados a otros con menor densidad. La falta de vivienda nueva y los elevados precios de las grandes ciudades ya habían generado ese desplazamiento, pero con la pandemia se ha exacerbado debido a los confinamientos y el teletrabajo. Basándose en la información registral, el Banco de España detalla que esa evolución es generalizada: más del 80% de las capitales de provincia redujeron su peso a lo largo de 2020 en las compraventas totales de la provincia.

Escrivá plantea "desincentivos más intensos" para los contratos de muy corta duración

M. V. G., Madrid
La Seguridad Social está empeñada en desanimar la utilización de los contratos de muy corta duración. Por eso el titular del departamento, José Luis Escrivá, se plantea "desincentivos más intensos" que los actuales para que los empresarios recurran a este tipo de contratos lo menos posible, según explicó ayer el ministro en la presentación de las reformas de su ámbito remitidas a Bruselas para recibir los fondos de recuperación.

Ahora ya hay un recargo en la cotización de estos contratos, del 40% en las contingencias comunes, la parte más voluminosa de las cuotas sociales. Pero a la luz de los números que expuso Escrivá, resulta claro que no está cumpliendo con su cometido. En 2019 la Seguridad Social contrató 27 millones de bajas en relaciones laborales. De ellas, el 20% correspondían a contratos de un día; un tercio, a contratos de cinco días o menos, y el 60%, a contratos de menos de un mes. "Te-

nemos la sensación de que el desincentivo no funciona bien. Estamos calibrando cómo cambiar. Tiene que ser más intenso", anunció Escrivá, quien no dio más detalles sobre el tema.

Esta es una de las reformas que la Seguridad Social ha enviado a Bruselas y forma parte de las que comparte con el Ministerio de Trabajo, algo similar a lo que ocurre con los ERTE permanentes.

Escrivá también expuso las líneas básicas de la reforma de

pensiones en dos fases que tiene prevista y el calendario para la aplicación de todos los puntos que pretende tocar. Así, en primer lugar se sitúa la actualización de las pensiones con el IPC y la separación de fuentes de financiación. En este paquete están las medidas que pretenden retrasar la edad legal de jubilación: lo referente al periodo de cómputo, el aumento de las bases de cotización y la cotización de los autónomos de acuerdo con sus ingresos reales.

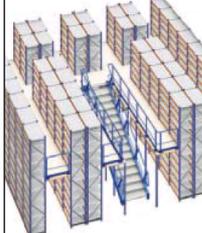


Soluciones para cada necesidad de almacenaje

Estanterías para picking



Estanterías para picking con pasarelas



Estanterías para palets



Sistema Pallet Shuttle



Almacenes automáticos



902 31 32 42

MADRID - GIJÓN
SEVILLA - VALENCIA
BARCELONA

mecalux.es