

## El precio de la vivienda en 2020 tendrá una corrección moderada y será dispar según territorios y tipos de inmuebles

- **Funcas prevé un ajuste limitado del sector inmobiliario, de entre el 5% y el 8%, inferior a la contracción del 13% esperada para la economía**
- **Los precios se estabilizarán y empezarán a recuperarse a mediados de 2021**

**Madrid, 30 de septiembre de 2020**–. El impacto de la pandemia en el sector inmobiliario español será moderado, y muy inferior al de la anterior crisis, según el último [Cuadernos de Información Económica](#), publicación editada por **Funcas**. El artículo de **Carlos Ocaña y de Raymond Torres** apunta a una corrección del precio medio de la vivienda de entre el 5% y el 8% en 2020 -inferior a la contracción del 13% esperada para el conjunto de la economía-, seguida de una estabilización en la primera mitad de 2021 y una recuperación posterior.

Entre los factores que explican este impacto limitado de la recesión sobre los precios de la vivienda destacan los bajos tipos de interés, la abundancia de liquidez, la falta de buenas alternativas de inversión para los compradores y la probable preferencia de los vendedores por esperar antes que vender a precios bajos.

Los autores consideran que la caída observada de las transacciones será transitoria, como se deduce de la evolución del crédito nuevo para compra de vivienda, aunque será inevitable un cierto impacto por la elevada incertidumbre generada por la crisis sanitaria y por la propia caída de la actividad y el empleo. Además, los indicadores de oferta presentan una recuperación vigorosa, anticipando un efecto también moderado por esta vía.

En todo caso, la evolución será dispar según los territorios y tipos de inmuebles, con un mayor atractivo de los bienes de calidad en centros urbanos frente a zonas donde golpeará más el aumento del desempleo o con escasa presencia de inversión extranjera.

El establecimiento de impuestos sobre las transacciones financieras para paliar las externalidades negativas de la operatoria muy a corto plazo y los efectos de la

GABINETE DE COMUNICACIÓN

Patricia Carmona

[comunicacion@funcas.es](mailto:comunicacion@funcas.es)

619 329 695

[www.funcas.es](http://www.funcas.es)

@FUNCASES

volatilidad sobre las desviaciones del precio de los activos respecto a sus valores intrínsecos ha dado lugar a distintas propuestas como la realizada por la Comisión Europea en 2011 o la del Gobierno de España del pasado febrero. El artículo de **Giulio Allevato y Antonio De Vito** revisa la teoría económica de este tipo de impuestos y analiza sus consecuencias económicas. Los autores ponen de relieve los potenciales efectos negativos de la propuesta de la Comisión Europea, principalmente por la posible incidencia en los volúmenes de *trading* no especulativo, por su impacto en el coste del capital y, en un contexto de mercados globales, por cuanto podría facilitar la deslocalización hacia países que no participen de este tipo de impuestos, con efectos perjudiciales para la inversión y el crecimiento económico.

En el caso de España, el artículo advierte de las dificultades de exigibilidad y liquidación fuera de las fronteras nacionales así como de los riesgos de sustitución de activos y de deslocalización, lo que pondría en tela de juicio la eficacia misma del impuesto. Por ello, los autores recomiendan que, si se opta por la implantación de un impuesto de estas características, sea el resultado de un acuerdo multilateral entre los países de una misma región del mercado y no de una decisión unilateral.

La crisis ha obligado a adoptar numerosas medidas para amortiguar el impacto del COVID-19 sobre los hogares españoles (prestaciones vinculadas a los ERTE, ayudas para autónomos, moratorias en hipotecas y alquileres, bonos sociales, suspensión de desahucios, etc.) Por fortuna, como indica **Joaquín Maudos**, la anterior etapa de crecimiento había facilitado un elevado desendeudamiento de las familias españolas, de forma que el servicio de la deuda (intereses más amortizaciones) en términos de su renta disponible se había reducido a casi la mitad entre 2008 y 2019, situándose en torno al 6%, nivel similar al de Alemania e inferior al de Francia o Reino Unido. Como porcentaje del PIB, la deuda de las familias ha caído del máximo del 85,6% en junio de 2010 al 56,9% en marzo de 2020, quedando por debajo de la media europea (58,3% eurozona).

Sin embargo, el artículo muestra que existen demasiados colectivos de la población que son muy vulnerables desde el punto de vista económico y destaca la importancia que las prestaciones sociales están teniendo para contener el impacto de la crisis sobre la desigualdad y la pobreza. Con datos de la última *Encuesta de Condiciones de Vida*, se observa que algo más de un tercio de los hogares declara no poder hacer frente a un gasto extraordinario de 700 euros, porcentaje en todo caso no muy superior a otros países europeos como Francia o Alemania. Pero más que las cifras promedio, es interesante detectar qué colectivos son los más vulnerables: jóvenes, personas con menor nivel educativo, extranjeros y hogares monoparentales o de mujeres mayores que viven solas.

La crisis causada por el COVID-19 ha puesto de manifiesto hasta qué punto los países necesitan un sistema de ciencia y tecnología robusto. El último artículo de esta edición de *Cuadernos de Información Económica* examina la posición española en el comercio exterior de productos de alta tecnología que, como señala **Ramon Xifré**, es un buen indicador de la extensión y solidez del sistema nacional de producción de conocimiento. En términos de intensidad exportadora de productos de alta tecnología, España ocupa el puesto 25 de los 27 países de la UE y en cuanto al saldo neto es el país con mayor déficit comercial en esta rama de productos dentro de las cuatro mayores economías de la UE. El peso de las exportaciones españolas de este tipo de bienes es de apenas el 5,5%. Por sectores, se concentran en aeronáutica, química, y electrónica y telecomunicaciones.

Como concluye el autor, dada la relevancia de las exportaciones de alta tecnología para el sistema nacional de ciencia y conocimiento (y sus altos impactos sociales y económicos) es muy necesario que España mejore en estos indicadores. Aunque sigue siendo una cuestión abierta cuáles son los determinantes de este tipo de exportaciones, una estrategia para lograrlo parece ser aumentar la capacidad de atracción de inversión extranjera y la colaboración en proyectos científicos internacionales de gran envergadura.

Este *Cuadernos de Información Económica* incluye también, entre otros, los artículos:

**Los rebrotes de la pandemia empeoran las expectativas económicas**

Raymond Torres y María Jesús Fernández

**Sector financiero y economía real ante el COVID-19: situación y perspectivas para el otoño**

Santiago Carbó y Francisco Rodríguez

**Impacto de COVID-19 sobre déficit y deuda en 2020: más dañino de lo inicialmente previsto**

Desiderio Romero y José Félix Sanz-Sanz

**El rediseño de los test de estrés en el marco COVID con la experiencia de la Fed**

Ángel Berges y Jesús Morales

GABINETE DE COMUNICACIÓN

Patricia Carmona

[comunicacion@funcas.es](mailto:comunicacion@funcas.es)

619 329 695

[www.funcas.es](http://www.funcas.es)

@FUNCASES