



**Universidad
Politécnica
de Cartagena**



**Facultad de
Ciencias de
la Empresa**

EFECTOS DE LA CRISIS DEL COVID-19 SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO LOCAL

Autor:

Carlos Flores Jiménez

Curso 2019/2020

Directora:

M^a Belén Cobacho Tornel

Trabajo Fin de Grado para la obtención del título de
Graduado en Administración y Dirección de Empresas
(Opción Bilingüe)

ÍNDICE DE SECCIONES

1. Introducción	3
2. Efectos sanitarios y económicos del COVID-19	9
3. Efectos del COVID-19 en el mercado inmobiliario nacional	14
4. Efectos del COVID-19 en el mercado inmobiliario de la Región de Murcia ..	16
4.1. PIB per cápita	18
4.2. Tasa de desempleo	21
4.3. Compraventa de viviendas	25
4.4. Nuevas hipotecas sobre viviendas	27
4.5. Evolución del precio de alquiler de viviendas	30
4.6. Evolución del precio de compraventa de viviendas	33
5. Encuesta realizada a los profesionales del sector inmobiliario en la Región de Murcia.....	35
5.1. Teletrabajo	38
5.2. Mercado de alquiler de viviendas	43
5.3. Mercado de compraventa de viviendas	45
5.4. Mercado inmobiliario en general y expectativas de futuro	47
6. Conclusiones	52
7. Anexos	57
8. Bibliografía	61

ÍNDICE DE TABLAS

1. PIB per cápita del año 2019 por Comunidades Autónomas	18
2. Estimación de la variación anual del PIB per cápita por CC.AA. para los meses de marzo a septiembre de 2020	19
3. Tasa de desempleo por Comunidades Autónomas	22
4. Variación del precio medio por metro cuadrado en el alquiler de viviendas en la Región de Murcia	31
5. Variación del precio medio por metro cuadrado en la venta de viviendas en la Región de Murcia	33

ÍNDICE DE FIGURAS

1. Efectos del COVID-19 en el diagrama de flujo del dinero	4
2. Comparación del coronavirus con otras enfermedades	9
3. Nuevos casos de COVID-19 confirmados frente a muertes confirmadas	10
4. Evolución del número de parados en la Región de Murcia	24
5. Histórico de compraventa de viviendas en la Región de Murcia	26
6. Histórico de hipotecas registradas en la Región de Murcia	29
7. Evolución del precio de alquiler de viviendas en la Región de Murcia	32
8. Evolución del precio de venta de viviendas en la Región de Murcia	34
9. Teletrabajo durante el confinamiento en las agencias inmobiliarias	38
10. Acciones de teletrabajo llevadas a cabo durante el confinamiento	39
11. Formación online de agentes y gerentes durante el confinamiento	40
12. Aplicaciones más utilizadas durante el confinamiento	41
13. Implementación del teletrabajo por parte de los gerentes de las agencias inmobiliarias	41
14. Opinión de gerentes inmobiliarios sobre el teletrabajo	42
15. Volumen de viviendas alquiladas en verano 2020 respecto de 2019	43
16. Variación en el precio de alquiler en verano 2020	44
17. Volumen de viviendas vendidas en verano 2020 respecto de 2019	45
18. Variación en el precio de venta de viviendas en verano 2020	46
19. Criterio de las entidades financieras para dar financiación	47
20. Variación en la demanda de viviendas con espacios al aire libre	48
21. Expectativas del precio del alquiler a c/p de los profesionales	49
22. Expectativas del mercado de alquiler a c/p de los profesionales	50
23. Expectativas de los precios de venta de viviendas a c/p de los profesionales	50
24. Expectativas de la venta de viviendas a c/p de los profesionales	51
25. Expectativas de recuperación del mercado inmobiliario de los profesionales	52

1. Introducción

Tras más de nueve meses sumidos en una pandemia de proporciones bíblicas, las repercusiones del virus en la economía española son altamente preocupantes. El COVID-19 ha marcado un antes, y marcará un después, en la actividad económica de nuestro país, con sectores que se están viendo gravemente afectados por la pandemia: hostelería, restauración, transporte y ocio; sectores que, tal y como apunta el Banco de España (2020), han salido más damnificados y representan aproximadamente el 13% de la economía española. De manera más general, la pandemia causada por el COVID-19 está teniendo un impacto masivo en los mercados financieros y la economía en todo el mundo (Engel & Völkers, 2020), lo cual lleva a pensar que quizás estará afectando también al sector inmobiliario. Si bien la actividad inmobiliaria no parece encontrarse entre los sectores más perjudicados por la crisis actual, ésta ha sumido la actividad inmobiliaria en una gran incertidumbre. Los viejos fantasmas surgidos a finales de la primera década del nuevo milenio han vuelto y tanto compradores como vendedores se plantean qué hacer frente al incierto panorama que nos ha dejado el coronavirus a su paso por España.

Existe cierta controversia respecto de si la crisis provocada por el COVID-19 está provocando realmente una crisis también en el sector inmobiliario, o solamente de forma tangencial. Según Melguizo (2020), aunque no tan fuerte como la anterior, estamos ante una nueva crisis del sector inmobiliario. En Housfy (2020) se afirma que “el sector de la compraventa de inmuebles quedará tocado, pero no hundido”, ya que el sector de la compraventa se encuentra más prevenido en 2020 que en la anterior crisis financiera de 2008, en el sentido de que las condiciones para conseguir financiación y comprar piso son hoy día mucho más estrictas por parte de las entidades financieras, y tras el rescate bancario, estas se reestructuraron, redujeron su deuda y ampliaron sus fondos de reserva. Sin embargo, según Housfy (2020), puede que haya otro sector del mercado inmobiliario que sufra algo más las

consecuencias de la crisis 2020: el mercado del alquiler. Esto se debe al aumento del 40% de los precios durante los últimos cinco años en algunas zonas de España, a que una hipoteca hoy en día es más barata que un alquiler y a que la capacidad de endeudamiento de quienes pagan alquileres supera con creces la recomendada del 30%. Otros medios subrayan que “el FMI augura que el precio de la vivienda en España pinchará al menos como en 2008” (Hernández, 2020); Por otro lado, medios como Housage (2020) o El Confidencial (2020) afirman que no habrá burbuja inmobiliaria en 2020, o que estamos lejos de ella. También desde Engel & Volkers (2020) afirman que la vivienda sigue siendo una inversión estable en este tiempo de crisis y que por tanto la pandemia no está afectando a la compraventa de viviendas.

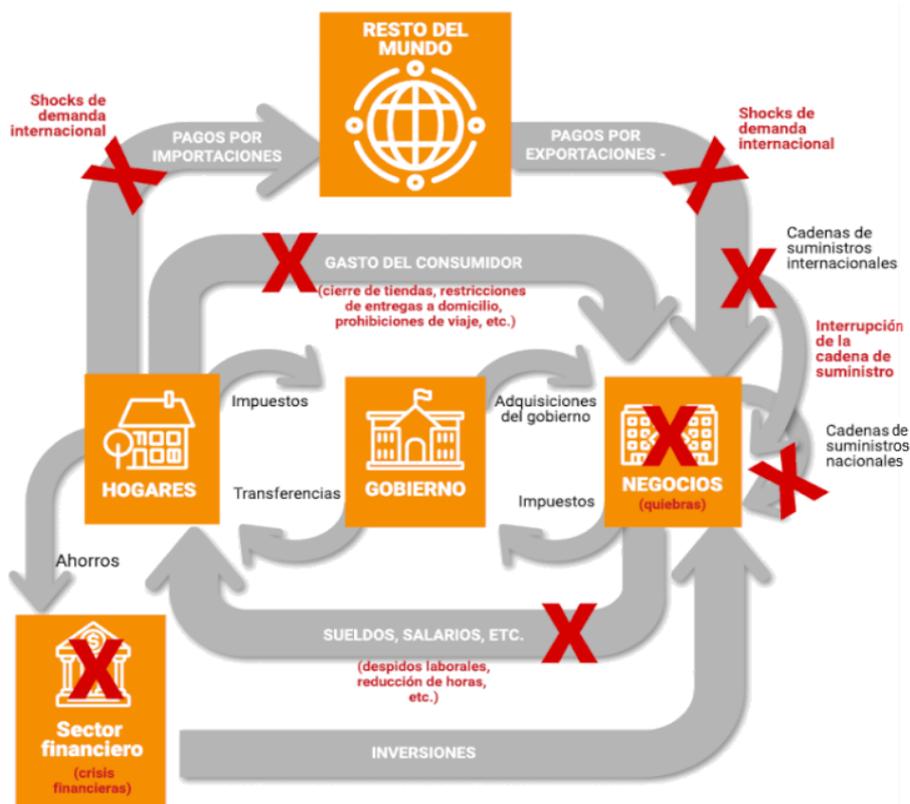


Figura 1: Efectos del COVID-19 en el diagrama de flujo del dinero

Fuente: Baldwin (2020)

Para entender mejor cómo está afectando la crisis del COVID-19 al sector inmobiliario en nuestro país y en nuestra región, debemos conocer antes

cómo ha afectado a la economía de los países de Europa y del resto del mundo. Baldwin (2020) utilizó el gráfico de la Figura 1 para describir el flujo de dinero y los cortes producidos por el COVID-19 en dicho flujo.

En la Figura 1 se tienen en cuenta cinco nodos por los que dicho dinero fluye de forma circular: el hogar, la empresa, el gobierno, el comercio internacional y el sector financiero. En ella se explica detalladamente cómo se desarrolla ese flujo y cómo se ve gravemente afectado por el avance del COVID-19. “De forma simplificada, los hogares poseen capital y mano de obra que venden a las empresas. Éstas lo utilizan para elaborar productos o brindar servicios que luego los hogares compran con el dinero que les dieron las empresas, completando así el circuito y manteniendo la economía en marcha”, explica Baldwin (2020). El principal problema, añade, es que “en términos generales, una interrupción del flujo en cualquier lugar provoca una desaceleración en todas partes”. Según la Figura 1, si quiebran empresas, se reduce la obtención de dinero por parte del Gobierno para cubrir tanto pensiones y ayudas a individuos, como subvenciones y contratos públicos para las empresas. El COVID-19 también pone en peligro al sector financiero, ya que el desempleo causado por el cierre de empresas o reducciones de personal hace que los individuos acudan a los ahorros depositados en los bancos para subsistir. Lo que a su vez reduce los créditos que los bancos conceden a las empresas.

Ante esta situación, numerosas empresas se ven empujadas a despedir personal, ya sea de forma temporal o definitiva, y por tanto, muchas personas dejan de cobrar su salario, lo que puede provocar problemas económicos para estos y sus familias o, incluso, llevarlas a la bancarrota. Es por ello que la situación en la que nos ha sumergido el COVID-19 genera una fuerte reducción del gasto y, por consiguiente, del flujo de dinero de los hogares a las empresas y al gobierno. El profesor Baldwin asegura que “si bien esto no afecta directamente a la demanda interna, sí que reduce los ingresos extranjeros y, por lo tanto, el gasto en exportaciones”.

En lo relativo a la actividad inmobiliaria, en la Figura 1 se puede observar que, si el COVID-19 impacta en las empresas, se producen despidos, reducción de horas, retrasos en los pagos o despidos temporales, lo que hace que muchos hogares vean reducidos sus ingresos o perderlos. Esto aumenta las posibilidades de que el Gobierno establezca ayudas sociales para que mucha gente sin recursos pueda hacer frente a gastos como el alquiler, incurriendo posiblemente en déficit estructural, ya que se han reducido sus ingresos de impuestos a las empresas y ha aumentado el gasto. Volviendo a los hogares, si dejan de obtener ingresos, los bancos no ingresan los ahorros de estos, por lo que son más exigentes a la hora de prestar dinero o conceder hipotecas, algo que afecta directamente a la compraventa de viviendas.

Uno de los sectores más vulnerables en esta situación de crisis es el de la fabricación, ya que muchas empresas fabricantes han visto frenada su actividad durante semanas o incluso meses. Lo que lleva al siguiente punto, la quiebra de empresas. Y es que el cierre de negocios interrumpe nuevamente el flujo de dinero, ya que estos han de hacer frente a los pagos de créditos, pero viendo reducida en muchos casos su actividad y por tanto la entrada de dinero. Y otro de los problemas a los que han de hacer frente las empresas es el desabastecimiento debido al cierre de otras empresas necesarias para su funcionamiento, estos cortes de suministros pueden empujar al cierre de empresas y al temido efecto dominó. “Este tipo de bancarrota en cadena se ha visto, por ejemplo, en la industria de la construcción durante la crisis de vivienda”, además, de cara a esta crisis, “el principio básico debería ser: mantener las luces encendidas”, afirma el profesor norteamericano.

“Es de vital importancia reducir la acumulación de tejido cicatricial económico”, o lo que es lo mismo, “reducir el número de quiebras personales y corporativas innecesarias [...]. No es una crisis crediticia, ni una crisis

bancaria, ni una cambiaria. La crisis de hoy es un poco de todo esto” (Baldwin, 2020).

Según Baldwin y Weder di Mauro (2020), a 13 de marzo de 2020 ya se podían identificar tres tipos de efectos económicos del COVID-19:

- El avance del COVID-19 afecta directamente a la producción: los casi 250.000 infectados en todo el mundo a mediados de marzo se encontraban aislados y en cama, lo que puede entenderse como un gran desempleo temporal.
- Los efectos de las distintas medidas de contención tomadas por las empresas, y posteriormente por los gobiernos, para frenar la propagación del COVID-19. Algunas de estas medidas que se llevaron (y se están llevando) a cabo fueron la prohibición de viajes, cierre temporal de oficinas y fábricas, cuarentenas y confinamiento, entre otras.
- Al igual que en 2008, la crisis provocada por el COVID-19 “tiene a los consumidores y a las empresas de todo el mundo agazapados en modo esperar y ver”. Esto se puede observar claramente en sectores como el turismo, por ejemplo, con la caída masiva de viajes y estancias en hoteles.

Si a 13 de marzo de 2020, contando ya con 250.000 casos a nivel mundial, el COVID-19 ya era interpretado como causa de un aumento significativo del desempleo temporal, la cantidad de infectados, actualizada a 22 de noviembre en más de 58,25 millones de infectados conlleva unas consecuencias descomunales en el desempleo temporal a nivel global.

El objetivo general de este estudio es analizar si todo ese mecanismo se está viendo reflejado en el sector inmobiliario, concretamente profundizar en el análisis de los efectos que la crisis del COVID-19 está teniendo en el mercado inmobiliario en general, y en concreto en la Región de Murcia. Tratamos de concluir hasta qué punto el sector inmobiliario local ha entrado en crisis como

tantos otros sectores, y conocer las similitudes y diferencias de la situación actual con la anterior crisis económica de 2008, para tratar de dilucidar qué se puede esperar del futuro a corto plazo del sector en nuestra Región.

La referencia temporal principal en que se desarrolla este estudio se centra en el estado de alarma y el confinamiento durante el segundo trimestre del año, motivo por el cual los datos sanitarios incluidos en este análisis se refieren en su mayoría a la primera oleada de COVID-19 en nuestro país, así como también en el confinamiento y sus consecuencias económicas más inmediatas. Los datos utilizados en la parte principal del trabajo, basada en las consecuencias del COVID-19 en el mercado inmobiliario nacional y regional, si bien también se refieren principalmente a la primera oleada de contagios y los meses de confinamiento, han sido actualizados a la fecha de depósito de este trabajo, en la medida de lo posible según su disponibilidad.

Hemos seleccionado este tema porque apreciamos que se estaba dando un cambio en cuanto al comportamiento de los consumidores, a raíz de noticias y personas de nuestro entorno que comenzaron a buscar viviendas a las afueras del núcleo urbano, algo que iba de la mano del confinamiento decretado por el gobierno por la llegada del COVID-19 a nuestro país, y la experiencia vivida por dichos individuos durante este. Esta era una muestra demasiado pequeña para saber si el mercado inmobiliario estaba viviendo, o no, un cambio en la demanda de inmuebles, por lo que nos pareció interesante averiguar si este era un comportamiento aislado, si estaban cambiando las circunstancias y la toma de decisiones de compradores y vendedores y cómo afectaba esto al mercado inmobiliario en la Región de Murcia, así como saber si era posible o no una nueva crisis inmobiliaria en la Región a corto plazo.

Dentro del Plan de Estudios del Grado en Administración y Dirección de Empresas, este trabajo está relacionado con las asignaturas de Macroeconomía, Economía Española y Economía Mundial.

El trabajo se estructura de la siguiente manera. En la sección 2 se revisa el alcance de la crisis sanitaria, el motivo por el cual la pandemia del COVID-19 ha derivado en una situación sin precedentes no sólo desde el punto de vista sanitario sino también económico. La sección 3 muestra las consecuencias del virus en el mercado inmobiliario español a través de diversos indicadores que lo condicionan. La sección 4 se centra en los efectos del COVID-19 en el mercado inmobiliario de la Región de Murcia. En la sección 5 se analizan los resultados de una encuesta realizada a los profesionales del sector inmobiliario en la Región de Murcia. Finalmente, en la sección 6 se exponen las conclusiones.

2. Efectos sanitarios y económicos del COVID-19

¿Por qué el COVID-19 está teniendo efectos sin precedentes? Para tratar de comprender por qué se trata de una situación inédita hasta la fecha, realizamos un breve análisis de los efectos sanitarios del COVID-19 que han conducido a una crisis mundial sin precedentes en todos los ámbitos de la sociedad.

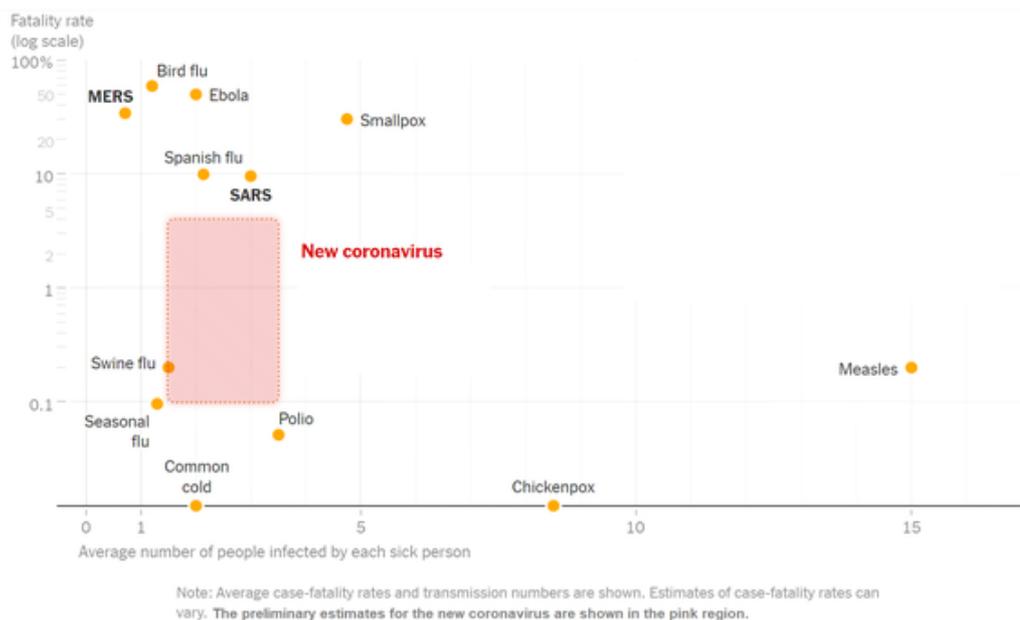


Figura 2: Comparación del coronavirus con otras enfermedades

Fuente: The New York Times (2020)

En la Figura 2, publicada por The New York Times (2020), en la cual compara la tasa de mortalidad (en escala logarítmica) y el promedio de personas infectadas por cada individuo contagiado de las principales enfermedades, se puede observar que el COVID-19 puede ser significativamente más mortal que otros virus respiratorios de amplia propagación como la gripe estacional o la gripe común.

La gripe actualmente mata a 1 de cada 1000 personas infectadas, mientras que el coronavirus es la causa de la muerte de entre 1 y 30 personas por cada millar de individuos infectados. Y aunque la tasa de mortalidad del COVID-19 es considerablemente más baja que la de otros virus como el SARS o el MERS, dicha tasa, combinada con que cada individuo infectado puede contagiar el virus a entre 3 y 4 personas de promedio, convierten al COVID-19 en un peligroso enemigo de la salud pública de España, y de la mayoría de países a nivel internacional.

En la Figura 3 elaborada por el portal The Economist (2020), el punto marcado en azul corresponde al pico máximo de contagios en España en la primera oleada del COVID-19, que se produjo el día 31 de marzo de 2020, y que coincide con el pico máximo de muertes en nuestro país, también de la primera oleada. La línea azul representa el número de contagios por cada 100.000 habitantes, superpuesta con la roja, que indica el número de muertes. El COVID-19 hizo especial mella en España durante la primera oleada debido a la rapidez con la que llegó el virus, siendo uno de los primeros países de Europa que presentó contagios, y a la tasa de casos detectados por 100.000 habitantes, siendo España uno de los países con mayor tasa de contagios de Europa (The Economist, 2020).

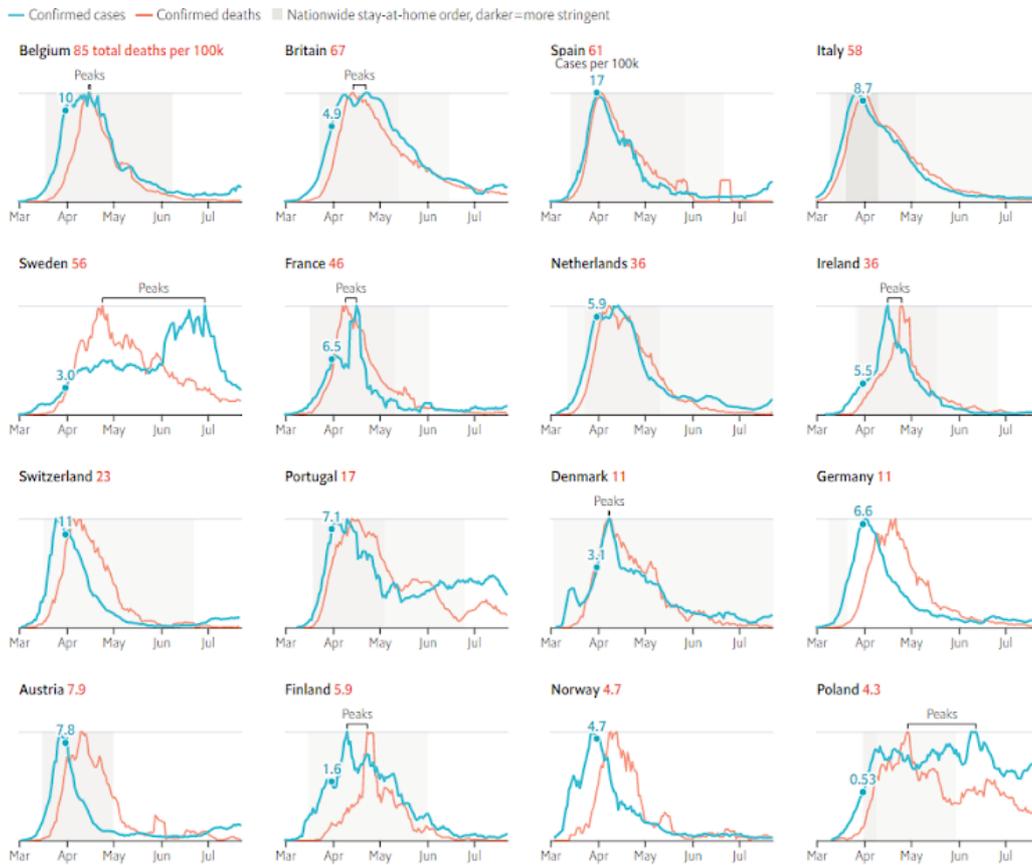


Figura 3: Nuevos casos de COVID-19 confirmados (azul) frente a muertes confirmadas (rojo)
 Fuente: The Economist (2020)

El análisis de los datos de mortalidad en los países europeos representado en la Figura 3 establece que España fue uno de los países más azotados en cuanto a muertes se refiere en toda Europa, con 61 fallecidos por COVID-19 por cada 100.000 habitantes desde marzo a julio de 2020. La cifra se disparó a mediados del mes de marzo con casi 2 muertos diarios por cada 100.000 individuos, haciendo saltar así todas las alarmas y haciendo ciertos los presagios de Enjuanes (2020), jefe del Laboratorio de Coronavirus del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC). En dicho artículo, Luis Enjuanes afirmó que no se podía descartar que el COVID-19 se pudiera convertir en una pandemia ni que se pudieran dar casos en España. Además, afirmó que "al demostrarse que se puede transmitir entre humanos, que sigue sin identificarse definitivamente la fuente del brote, que ya hay casos en otros

países -Tailandia, Japón, Australia y Corea del Sur- y que las ciudades afectadas de China son enormes, sí, existe posibilidad de pandemia".

Ante el gran aumento de contagios y la tasa de mortalidad en España, el Gobierno se vio obligado a decretar el estado de alarma el 14 de marzo de 2020. Tal y como recoge el BOE (2020) publicado por el Gobierno español, en el que declaraba el confinamiento de la población española, las principales medidas restrictivas fueron:

- Limitación de la libre circulación de personas
- Cierres y suspensiones en el ámbito de ocio
- Cierres en restauración
- Cierre de centros comerciales, incluyendo grandes superficies y galerías, excepto los establecimientos dedicados exclusivamente a venta de alimentación, limpieza e higiene

Aunque inicialmente tenía una duración estimada de 15 días, la gravedad de la situación hizo que el decreto se prorrogara hasta el 21 de junio de 2020, es decir, un total de 99 días. El número total de muertos a dicha fecha era de 28.323, el 11,5% de los 246.272 casos detectados desde la llegada del COVID-19 a España, en otras palabras, morían algo más de 11 personas por cada 100 casos detectados. Estos casos detectados representan el 0,52% de la población total española, o lo que es lo mismo, se detectaba un enfermo de COVID-19 por cada 200 individuos.

¿Cómo reaccionó la población española al confinamiento decretado por el Gobierno? Aunque los medios de comunicación y las redes sociales hayan expuesto las imprudencias cometidas por minorías aisladas en distintos puntos del territorio nacional, lo cierto es que España fue el país que más en serio se tomó el confinamiento en todo el mundo. Ya que, según He (2020), los españoles son los que menos movimiento registraron en espacios públicos desde el decreto del estado de alarma del 14 de marzo. Esto se

podría traducir en menos visitas a inmuebles por parte de arrendatarios y compradores, y por consiguiente, menos cierres de contratos de alquileres y ventas por parte de las agencias inmobiliarias.

Las medidas restrictivas decretadas por el Gobierno en el primer estado de alarma ayudaron a reducir los contagios en España, y por tanto a mejorar la situación sanitaria en general. Pero también hemos visto cómo empresas de importantes sectores de la economía han visto mermadas sus ventas y en muchos casos, se han visto obligadas a echar el cierre. A continuación se explica, de forma breve, cómo afectó a la economía española la situación sanitaria anteriormente descrita.

Según Delle Femmine (2020), en la segunda quincena de marzo de 2020, nuestro país sufrió un descalabro de proporciones nunca antes vistas, con un decremento del 34% de su actividad económica, o lo que es lo mismo, una caída 13 puntos superior a la de la eurozona. “Esta mayor caída se explica en parte por las medidas adoptadas para contener la expansión de la pandemia, más severas que las de otros vecinos europeos”, apunta.

En Europa, Italia vivió un desplome similar al de España. El país transalpino fue el primer país europeo asolado por el COVID-19. Alemania, por su lado, adoptó las medidas menos severas entre las grandes economías, solo registró un decremento del 13% en su economía durante la segunda mitad de marzo de 2020. En Francia, el hundimiento fue similar al de España e Italia, un 32%, frente al 21% de la zona euro.

En relación al impacto del COVID-19 en la bolsa española, el Ibex 35 registró el 12 de marzo de 2020 la peor caída de su historia, un desplome del 14,06%, que le ha llevado a niveles similares a los alcanzados en agosto de 2012. El resto de bolsas europeas sufrió un impacto similar al vivido en España, con desplomes del 16,62% en Milán, del 12,24% en Frankfurt, del 10,93% en Londres y del 12,28% en París. En Nueva York, el Dow Jones cayó un 10 %,

el peor registro desde el famoso “lunes negro” de Wall Street en el año 1987. El miedo a una posible pandemia del COVID-19 llevó a las bolsas europeas a su peor sesión bursátil, aún peor que cuando cayó un 12,35% debido al BREXIT en la jornada en que los ciudadanos del Reino Unido decidieron abandonar la Unión Europea en junio de 2016 (Huesca, 2020).

Treepsteen (2020) señaló las principales razones de la alta sensibilidad de la economía española al COVID-19: la ralentización de la economía en 2019, el alto déficit estructural español, una deuda pública de cerca del 100% del PIB, una tasa de desempleo del 13.8% y las tensiones entre el gobierno central y los gobiernos regionales, son las claves para entender el revés sufrido por la economía española con la llegada del COVID-19 a nuestro país.

A la vista del descalabro sufrido por la economía española durante los meses de confinamiento, en la sección 3 se analizan los efectos sobre el sector inmobiliario en nuestro país de la crisis causada por el COVID-19, en concreto su impacto sobre diversos indicadores que influyen en los precios, la oferta y la demanda de inmuebles.

3. Efectos del COVID-19 en el mercado inmobiliario nacional

El coronavirus ha tenido un importante impacto financiero y paralizó la actividad en muchos de los sectores económicos de nuestro país, entre ellos el mercado inmobiliario.

Según El Economista (2020), la compraventa de inmuebles registró el pasado mes de abril la mayor caída desde la crisis del año 2008, con un descenso del 71,3% respecto a abril de 2019. Este decremento se debió principalmente, tal y como refleja en su investigación Gómez (2020), al cambio de prioridades del comprador sumido en plena pandemia, por lo que la adquisición de inmuebles ha pasado a un segundo plano. Esta, junto a la inseguridad jurídica inherente al estado de alarma, la dificultad para formalizar hipotecas y llevar a cabo

tareas en oficinas bancarias con el cierre parcial de algunas de estas, la caída en la demanda debido a la incapacidad de los compradores de visitar personalmente los inmuebles y a la inseguridad laboral de posibles compradores ante el miedo a un ERTE o despido y la escasez en la financiación, son las razones principales por las que el mercado inmobiliario nacional se vio tan afectado durante el mes de abril. Posteriormente, según Epdata (2020a), la compraventa en el mes de mayo volvió a caer hasta las 22.394 registradas, la cifra más baja desde noviembre de 2013. Durante los meses de junio (27.221) y julio (32.654) esta cifra aumentó, para volver a descender levemente en agosto de este mismo año (31.394).

White y Devereux (2020) afirman que los factores que más influyen en el precio de la vivienda son las perspectivas económicas y el crecimiento del empleo. Tal y como muestra el diario Expansión (2020a), durante el segundo trimestre de 2020 el PIB en España cayó un 17,8% respecto del trimestre anterior, más concretamente, los datos arrojaron una rebaja del PIB de 51.929 millones de euros, algo normal si se tienen en cuenta las medidas altamente restrictivas del primer estado de alarma y el consiguiente parón sufrido en muchos sectores. Los datos sobre el tercer trimestre arrojaron un aumento del PIB del 16,7% respecto del segundo trimestre de 2020, 41.496 millones más que el PIB registrado entre abril y junio. Aunque este último dato es positivo en cuanto a variación trimestral, si nos fijamos en la variación anual el PIB del tercer trimestre ha caído un 8,7% en comparación con el mismo período del año 2019.

En cuanto al desempleo, el otro factor a tener en cuenta según White y Devereux (2020), si bien es cierto que tal y como refleja Epdata (2020b) la tasa de paro nacional comenzó a aumentar durante el primer trimestre de 2020 (14,4%), durante el segundo trimestre (15,32%) España registró una subida de la tasa de desempleo del 0,92%. Finalmente, durante el tercer trimestre (16,26%) el paro volvió a aumentar en un 0,94%. Estos datos muestran cómo el paro ha ido creciendo durante los tres primeros trimestres

de este año 2020 en España y se estima que, al menos mientras siga esta situación de incertidumbre sanitaria y económica, no comenzará a disminuir, ya que se considera necesaria la reactivación de los sectores clave de nuestra economía que se han visto devastados por la crisis sanitaria del COVID-19. La primera oleada del virus dejó 1,5 millones de parados en España (ABC, 2020), por lo que tendremos que esperar a la publicación de los datos del cuarto trimestre para ver qué efectos tiene en el desempleo la segunda ola de COVID-19 y si en efecto mantiene su tendencia alcista, o por el contrario cae por primera vez desde el cuarto trimestre de 2019.

En líneas generales, la economía española está atravesando una situación bastante grave y las cifras que deja el COVID-19 a su paso son muy preocupantes. En lo que respecta al mercado inmobiliario, una posible consecuencia derivada de esta situación económica y laboral en el país es la bajada del precio de la vivienda debido a que la urgente necesidad de ingresos por parte de vendedores pueda llevarles a vender su vivienda por debajo del precio de mercado. Esa urgencia también podría aumentar la oferta de viviendas en el mercado. En relación a los compradores podría ocurrir algo parecido ya que, si muchos de los que se planteaban adquirir una vivienda se han quedado sin trabajo, puede que desistan, y esto reduciría la demanda de viviendas en el mercado, además de que las posibilidades de que una entidad financiera les conceda un crédito se reduce o se anula, por lo que el precio medio de la vivienda en España bajaría.

Una vez descrito el contexto que rodea a la actividad inmobiliaria, en la sección 4 se aborda el análisis de los efectos de la crisis del COVID-19 en el sector inmobiliario en la Región de Murcia, realizando una comparativa con la crisis inmobiliaria de 2008.

4. Efectos del COVID-19 en el mercado inmobiliario de la Región de Murcia

Para conocer la situación del mercado inmobiliario en la Región se han buscado datos publicados tanto por organismos públicos (Instituto Nacional de Estadística o el Consejo General del Notariado) como por empresas privadas (portal inmobiliario Idealista) en referencia a la situación actual del mercado inmobiliario en la Región de Murcia. Asimismo, se propone la realización de una encuesta para conocer la opinión de los profesionales del sector.

De este modo, se obtiene información de dos fuentes distintas, una a nivel nacional y otra a nivel local, con el fin de analizar el sector inmobiliario local de la manera más precisa y realista posible. Además, dentro de cada apartado también se realiza una comparación de los datos regionales actuales con los datos regionales del año 2008, en referencia a la crisis inmobiliaria que hizo temblar el mercado inmobiliario nacional, y también el mundial, por aquel entonces.

Se han seleccionado para su estudio varios indicadores importantes basándonos en los estudios periódicos publicados por el Instituto Nacional de Estadística sobre el mercado inmobiliario, la disponibilidad de datos sobre la Región de Murcia durante la realización de este trabajo y la exclusividad y actualidad de los datos publicados por Idealista, portal online especializado en operaciones inmobiliarias. Estas variables ayudan a analizar más a fondo y, por tanto, a entender mejor la situación del sector inmobiliario en la Región de Murcia y su evolución desde la gran crisis inmobiliaria de 2008.

Como ya se mencionó anteriormente, los factores que más influyen en el precio de la vivienda son las perspectivas económicas, reflejadas por el PIB per cápita, y el crecimiento del empleo, medido por la tasa de desempleo (White y Devereux, 2020). Ergo es necesario observar estos indicadores para

conocer el estado actual del mercado inmobiliario en la Región. Además, analizaremos indicadores publicados periódicamente por el INE como la compraventa de viviendas y nuevas hipotecas registradas, así como datos publicados por Idealista sobre precios medios por metro cuadrado, tanto de alquiler, como de compra de viviendas en la Región de Murcia.

4.1. PIB per cápita

En cuanto al PIB per cápita, los datos más actuales de los que tenemos constancia son los de la primera estimación de 2019 publicada por el INE (2020), y aunque no son definitivos, nos servirán para conocer cómo era el PIB per cápita de las CC.AA. antes de la llegada del COVID-19 a España.

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	PIBpc 2019
MADRID	35.876,00€
PAÍS VASCO	34.273,00€
NAVARRA	32.692,00€
CATALUÑA	31.110,00€
ARAGÓN	28.993,00€
ISLAS BALEARES	28.143,00€
LA RIOJA	27.942,00€
Total nacional	26.438,00€
CASTILLA Y LEÓN	24.758,00€
CANTABRIA	24.556,00€
GALICIA	24.034,00€
ASTURIAS	23.455,00€
COMUNITAT VALENCIANA	23.094,00€
REGIÓN DE MURCIA	21.853,00€
CANARIAS	21.265,00€
CASTILLA - LA MANCHA	20.876,00€
ANDALUCÍA	19.658,00€
EXTREMADURA	19.432,00€

Tabla 1: PIB per cápita del año 2019 por Comunidades Autónomas

Fuente: Elaboración propia mediante hoja de cálculo con datos del INE

A nivel nacional, la Tabla 1 muestra que en 2019 la Región de Murcia ocupó el puesto decimotercero de un total de diecisiete Comunidades Autónomas, con un PIB per cápita de 21.853 euros, o lo que es lo mismo, 4.585 euros menos que el PIB per cápita medio nacional (26.438 €).

De la Fuente (2020) realizó una estimación de la variación anual del PIB per cápita por Comunidades Autónomas para los meses de marzo a septiembre de 2020 (Tabla 2). Se observa cómo la Región de Murcia registró datos cada vez peores hasta mayo respecto a los mismos meses de 2019. A partir de este mes, esta variación anual fue evolucionando de forma positiva hasta septiembre (último mes del que se tienen datos).

	<i>marzo</i>	<i>abril</i>	<i>mayo</i>	<i>junio</i>	<i>julio</i>	<i>agosto</i>	<i>septbre.</i>	<i>Ac. sep.*</i>
<i>Andalucía</i>	-15.49%	-20.89%	-24.14%	-18.07%	-11.81%	-8.40%	-6.70%	-11.55%
<i>Aragón</i>	-11.61%	-15.65%	-21.36%	-15.85%	-9.44%	-7.07%	-6.41%	-9.53%
<i>Asturias</i>	-13.19%	-17.78%	-23.50%	-17.08%	-10.12%	-7.22%	-6.07%	-10.33%
<i>Baleares</i>	-23.43%	-31.86%	-47.92%	-45.36%	-37.61%	-28.79%	-29.18%	-28.92%
<i>Canarias</i>	-23.88%	-32.50%	-40.28%	-33.66%	-26.94%	-20.17%	-18.68%	-21.60%
<i>Cantabria</i>	-14.35%	-19.34%	-24.09%	-18.92%	-11.32%	-7.62%	-5.83%	-11.08%
<i>Cast. y León</i>	-13.05%	-17.59%	-22.90%	-17.66%	-10.37%	-6.82%	-5.02%	-10.15%
<i>C.-la Mancha</i>	-12.69%	-17.11%	-19.01%	-12.59%	-7.27%	-4.22%	-1.94%	-8.03%
<i>Cataluña</i>	-15.52%	-20.93%	-28.09%	-22.94%	-14.95%	-10.80%	-9.56%	-13.51%
<i>C. Valenciana</i>	-15.39%	-20.74%	-27.78%	-21.82%	-13.77%	-8.92%	-6.85%	-12.65%
<i>Extremadura</i>	-10.21%	-13.79%	-15.50%	-10.84%	-6.31%	-3.26%	-1.40%	-6.57%
<i>Galicia</i>	-14.49%	-19.53%	-24.33%	-17.65%	-10.62%	-7.26%	-5.65%	-10.85%
<i>Madrid</i>	-12.93%	-17.42%	-24.45%	-20.43%	-13.91%	-10.38%	-9.18%	-11.86%
<i>Murcia</i>	-11.76%	-15.85%	-18.48%	-13.98%	-9.06%	-5.47%	-3.94%	-8.59%
<i>Navarra</i>	-13.22%	-17.81%	-22.16%	-16.14%	-8.96%	-5.96%	-5.00%	-9.72%
<i>País Vasco</i>	-11.44%	-15.43%	-20.90%	-16.38%	-10.47%	-7.14%	-6.11%	-9.53%
<i>Rioja</i>	-13.59%	-18.31%	-22.93%	-18.58%	-10.49%	-5.97%	-4.54%	-10.30%
<i>Ceuta y Mel.</i>	-10.75%	-14.51%	-22.72%	-18.28%	-10.30%	-8.68%	-7.54%	-10.07%
<i>T O T A L</i>	-14.57%	-19.69%	-25.74%	-20.56%	-13.66%	-9.72%	-8.31%	-12.31%

Tabla 2: Estimación de la variación anual del PIB per cápita por CC.AA. para los meses de marzo a septiembre de 2020

Fuente: De la Fuente (2020)

Nota: (*) Acumulado hasta septiembre, incluyendo enero y febrero.

Desde enero hasta septiembre, la Región registró una variación anual negativa del 8,59%, la tercera Comunidad en la que menos descendió el PIB per cápita respecto al mismo periodo de 2019. Para los meses de enero y febrero, anteriores a la llegada de la pandemia, se estima que el PIB per

cápita real de todas las Comunidades Autónomas creció a una tasa del 1,61% con respecto a los mismos meses de 2019.

En cuanto al cuarto trimestre de 2020, De la Fuente (2020) propone tres escenarios posibles: optimista, medio y pesimista. En todos ellos la Región de Murcia ocupa el tercer lugar en cuanto a crecimiento, tras Extremadura y Castilla La Mancha. En el escenario optimista la Región arrojaría una variación anual positiva de 0,90%, en el escenario medio presentaría un decremento del 0,44% y en el peor de los escenarios la variación anual sería del -2,03% respecto al cuarto trimestre de 2019.

Si tenemos en cuenta estas estimaciones junto a las de los tres primeros trimestres, obtendremos tres estimaciones (optimista, media y pesimista) de la variación anual del PIB per cápita para el año 2020, donde la Región de Murcia ocuparía también el tercer lugar tras Extremadura y Castilla La Mancha. Esto, según BBVA Research (2020), se debe a que se trata de Comunidades cuya actividad se centra principalmente en la alimentación y no tanto en el turismo como otras Comunidades como Baleares o Canarias, que han sufrido un descalabro en su economía durante este año 2020. La variación anual de 2020 para la Región sería del -7.05% en el escenario optimista, del -7.38% en el escenario medio y un -7.78% para el escenario pesimista con respecto al PIB per cápita de 2019. De manera que, pase lo que pase en el 4T de 2020, la Región de Murcia presentará este 2020, según las estimaciones del CSIC (De la Fuente, 2020), una caída del PIB per cápita entre el 7,05% y el 7,78% respecto de 2019.

Comparación con las cifras de la crisis inmobiliaria de 2008

En el año 2008, año de la gran crisis inmobiliaria, el PIB per cápita de la Región fue de 20.327 euros y también ocupaba el decimotercer lugar en la tabla de las 17 Comunidades Autónomas con mayor PIB per cápita. Cabe señalar que de 2008 a 2019 el PIB Regional ha aumentado en 1.526 € y que

el PIB medio nacional ha aumentado en el mismo período en 2.308 €, es decir, 782 € más que el aumento del PIB Regional en dicho intervalo temporal.

El hecho de que la Región se mantenga en la misma posición que en 2008 y que la media nacional haya aumentado en mayor medida que el PIB regional, quiere decir que las Comunidades situadas en la parte más alta de la tabla han aumentado su PIB per cápita en mayor medida que el resto de Comunidades, entre ellas la Región de Murcia.

4.2. Tasa de desempleo

Como mencionamos anteriormente, una de las variables más influyentes en los precios de la vivienda es el crecimiento del empleo, por lo cual es necesario observar cómo varía la tasa de desempleo para comprender cómo el COVID-19 ha afectado al empleo y por consiguiente al precio de la vivienda.

Según el diario Expansión (2020b), la tasa de paro en la Región de Murcia durante el 2T de 2020 fue del 15,6%, es decir un 0,84% menor que la del 1T de 2020. En otras palabras, la Región fue la quinta Comunidad con mayor descenso del paro tras Baleares (-2,27%), Extremadura (-2,20%), Castilla La Mancha (-1,27%) y La Rioja (-1,10%). Estas Comunidades, junto a Galicia (-0,70%), fueron las únicas que registraron una bajada en el paro respecto al trimestre anterior, el resto de Comunidades arrojaron aumentos en el desempleo, siendo las más perjudicadas Canarias (2,76%), Cantabria (2,67%) y Comunidad Valenciana (2,35%). Por otro lado, la media nacional del 2T (15,33%) aumentó un 0,92% respecto a la tasa de desempleo del 1T de 2020.

En cuanto a la variación anual del 2T de 2020, todas las Comunidades Autónomas sufrieron un aumento del desempleo, siendo la Región de Murcia

(2,26%) la quinta Comunidad con mayor aumento respecto al 2T de 2019, solo por detrás de Cantabria (4,75%), Baleares (3,80%), Navarra (2,50%) y Comunidad Valenciana (2,44%). La media nacional aumentó también en un 1,31% con respecto al 2T del año anterior.

Según Expansión (2020b), durante este tercer trimestre la Región de Murcia es la sexta Comunidad Autónoma con más paro en España con una tasa del 17,2%, solo por detrás de Canarias (25%), Andalucía (23,8%), Extremadura (20,9%), Castilla La Mancha (18,3%) y Comunidad Valenciana (17,3%).

CCAA	Tasa de desempleo	Var.	Var. Año
España [+]	16,3%	0,93	2,34
Andalucía [+]	23,8%	2,48	1,97
Aragón [+]	11,9%	0,12	2,21
Asturias [+]	14,2%	-0,29	-0,27
Cantabria [+]	12,0%	-1,74	3,29
Ceuta [+]	27,1%	6,84	-1,62
Castilla y León [+]	12,5%	0,14	1,31
Castilla La Mancha [+]	18,3%	1,50	2,24
Canarias [+]	25,0%	3,49	3,85
Cataluña [+]	13,2%	0,45	2,36
Extremadura [+]	20,9%	-0,51	1,20
Galicia [+]	11,8%	-0,15	0,31
Islas Baleares [+]	13,3%	-2,65	5,10
Murcia [+]	17,2%	1,59	3,05
Madrid [+]	13,3%	0,64	2,99
Melilla [+]	24,1%	0,77	-4,85
Navarra [+]	9,9%	-0,14	1,75
País Vasco [+]	10,3%	1,21	1,08
La Rioja [+]	11,5%	1,41	2,53
Comunidad Valenciana [+]	17,3%	0,52	3,35

Tabla 3: Tasa de desempleo por Comunidades Autónomas

Fuente: Expansión (2020b) con datos del INE (Actualizado a 3T de 2020)

La Región registró una tasa de paro de 0,9% por encima de la media nacional (16,3%). Por otro lado, las Comunidades que registraron menos paro entre su población activa durante el tercer trimestre fueron Navarra, País Vasco y La Rioja.

La variación trimestral indica que la Región de Murcia ha experimentado un aumento del desempleo de un 1,59% respecto del segundo trimestre de 2020, o lo que es lo mismo, es la tercera Comunidad en la que más ha aumentado el desempleo tras Canarias (3,49%) y Andalucía (2,48%). Las Comunidades que han registrado una mayor bajada del desempleo son Baleares (-2,65%), Cantabria (-1,74%) y Extremadura (-0,51%). Si comparamos el aumento de la tasa de desempleo de la Región (1,59%) con el de la media española (0,93%), vemos como la Región de Murcia sale levemente peor parada con una diferencia del 0,66%.

Si nos fijamos en la variación anual, Murcia registró un aumento del desempleo del 3,05%, o lo que es lo mismo, un 0,71% más que la media nacional (2,34%). La Región registró la quinta peor variación anual del desempleo solo por detrás de Baleares (5,10%), Canarias (3,85%), Comunidad Valenciana (3,35%) y Cantabria (3,29%). Por otro lado, la única Comunidad que registró desempleo negativo fue Asturias (-0,27%), además de las ciudades autónomas de Ceuta (-1,62%) y Melilla (-4,85%).

Tras este análisis, es inevitable afirmar que el COVID-19 ha hecho tambalear la estabilidad laboral en nuestro país, así como en la Región, ya que los datos arrojados, tanto en el segundo trimestre como en el tercer trimestre, son negativos en cuanto al crecimiento del empleo en toda España y, según De la Fuente (2020), se espera que se cierre el 2020 con un aumento del 3,5% en la tasa de desempleo respecto a 2019. En cuanto a la Región de Murcia, el estudio augura una variación anual del 3,4% en la tasa de desempleo para este año 2020, con un descenso de esta del 0,4% para el año 2021, por lo que se espera una recuperación lenta y a medio plazo del empleo en la Región.

Comparación con las cifras de la crisis inmobiliaria de 2008

En la Figura 4, elaborada por Epdata (2020c), se puede observar cómo el desempleo en 2008 en la Región de Murcia era bajo comparado con el de años posteriores. La crisis inmobiliaria de 2008 no solo trajo consigo el cierre de empresas, sino también sus respectivos despidos, dando paso así a un aumento nunca antes visto del desempleo regional.

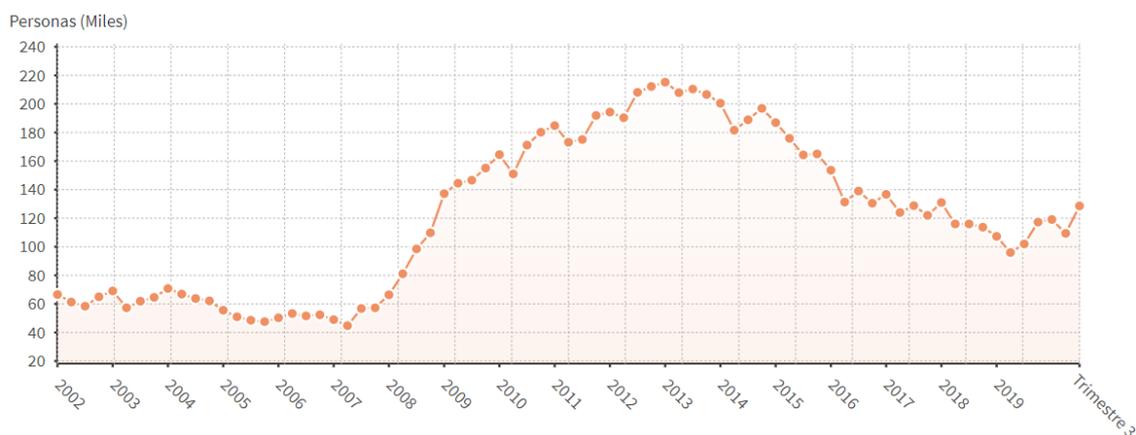


Figura 4: Evolución del número de parados en la Región de Murcia

Fuente: Epdata (2020c) (Actualizado a 3T de 2020)

En el primer trimestre de 2008 el desempleo era de 66.400, un año después las cifras de paro reflejaban la dura realidad que vivía la sociedad murciana (y española) con 137.200 personas paradas en el primer trimestre de 2009, más del doble de parados en tan solo un año, o lo que es lo mismo, una variación anual del 106,62% del desempleo. A partir del primer trimestre de 2008 las cifras de desempleo aumentaron constantemente hasta llegar al cuarto trimestre de 2012, donde la Región registró su máximo histórico, 212.200 desempleados. Posteriormente, las cifras de desempleo comenzaron a descender, tras un brusco aumento de estas en la segunda mitad de 2014, continuaron descendiendo hasta el segundo trimestre de 2019, marcando así la cifra de parados más baja en los últimos 10 años (96.000). Después el paro comenzó a subir de nuevo hasta el segundo trimestre de 2020, trimestre en el que volvió a descender el paro en la Región. Este dato aclara que, durante los

primeros meses de confinamiento, el COVID-19 no hizo gran mella en el mercado laboral de la Región de Murcia, no siendo así durante el verano de 2020, donde el paro aumentó en mayor medida que en la que este descendió previamente en el segundo trimestre del mismo año.

4.3. Compraventa de viviendas

En el mes de abril de 2020, se registraron 810 compraventas de un total de 25.042 registradas en España, o lo que es lo mismo, en la Región se registró el 3,23% del total nacional (INE, 2020b). De estas 810 compraventas registradas, el 16,7% fueron de nuevas viviendas, por lo que el 83,3% restante corresponden a viviendas usadas.

En lo relativo a la variación anual, cabe señalar que todas las Comunidades arrojaron datos negativos -algo que se repetiría en los meses de mayo y junio- debido en gran parte a las limitaciones experimentadas tanto por compradores como por vendedores durante el confinamiento decretado por el Gobierno en el mes de marzo de 2020. Mencionado lo anterior, la Región de Murcia sufrió una bajada del 34,1% en el número de compraventas registradas respecto a abril de 2019, quedando la Región un 5,1% por encima de la media nacional, que registró una caída del 39,2%.

Los siguientes meses analizados (de mayo a septiembre, ambos inclusive) ofrecen datos relevantes que pasamos a concretar a continuación: la caída más brusca que observamos en el registro de compraventas corresponde, sin duda, a mayo, con 584, lo que se tradujo en un descenso del 61,4% en el número de compraventas registradas respecto al mismo mes de 2019. La tendencia, a partir de ahí, es al alza, con una progresiva escalada desde las 1.183 compraventas registradas en junio, hasta las 1.574 de septiembre.

Es precisamente el mes de septiembre, de hecho, el primero, desde que se decretara el estado de alarma en marzo, en el que la Región de Murcia

experimenta un ligero crecimiento positivo (1,7%) en el número de compraventas registradas respecto del mismo mes en el año 2019. Este aumento, si bien algo tímido, se aleja del batacazo de mayo, en el que la caída llegó al 61,4%.

En cuanto al porcentaje de viviendas nuevas/usadas, todos los meses analizados arrojan los mismos datos, si bien presentan ligeras variaciones poco reseñables; de este modo, comprobamos que la proporción de nuevas viviendas se sitúa en torno al 20% y las viviendas usadas, alrededor del 80%.

Comparación con las cifras de la crisis inmobiliaria de 2008

En cuanto a la evolución de la compraventa de viviendas en la Región de Murcia, será de gran utilidad la Figura 5 publicada con el histórico de compraventas registradas, actualizado a septiembre de 2020 (Epdata, 2020d).

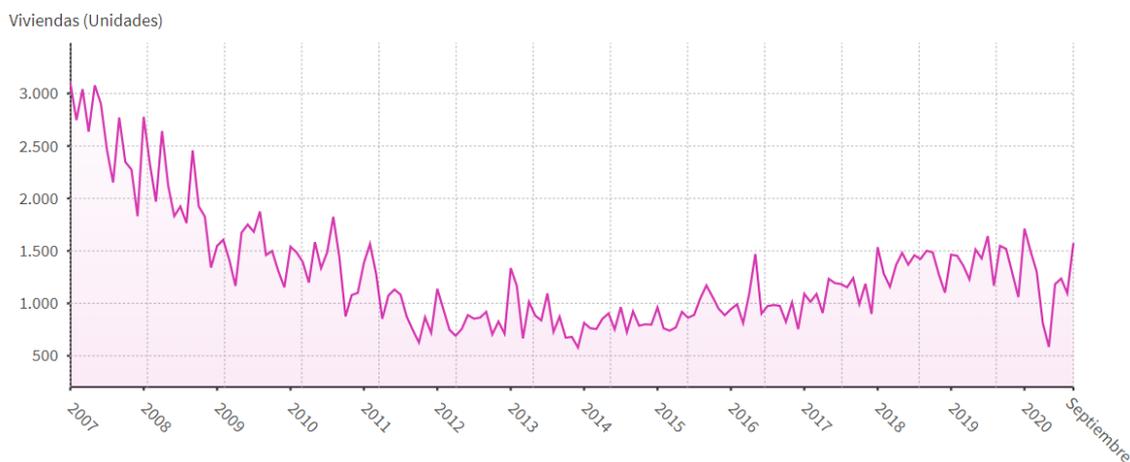


Figura 5: Histórico de compraventa de viviendas en la Región de Murcia
Fuente: Epdata (2020d)

Durante los últimos años se repite el patrón de gran aumento en los meses de enero y caída posterior de las cifras de compraventa hasta el mes de marzo, y ya en abril vuelve a subir esta cifra, pero en este año 2020 no; se puede ver claramente cómo la llegada del COVID-19 a España ha afectado

directamente al mercado de la compraventa de viviendas en nuestro país, ya que en abril, en lugar de subir como venía ocurriendo en los últimos años, cayó estrepitosamente hasta llegar a 584 registros, segundo mínimo histórico desde que se tienen datos tras diciembre de 2013 (579 compraventas registradas).

Además, la llegada del COVID-19 ha traído consigo la mayor caída histórica sufrida en registros de compraventas. Es cierto que en el 2008 no se limitaron la circulación y las libertades de los ciudadanos debido a un estado de alarma, sino que la caída en las compraventas estuvo más relacionada con la crisis bancaria y el colapso de la burbuja inmobiliaria. Dicho esto, desde el mes de enero (1.712) hasta el mes de mayo (584) de 2020, España sufrió la mayor caída ininterrumpida en registros de compraventas, un total de 1.128, solo 11 registros menos que la segunda mayor caída continua en estos registros sufrida entre septiembre (2.457) y diciembre (1.340) de 2008, concretamente una caída de 1.117 compraventas.

4.4. Nuevas hipotecas sobre viviendas

Según datos publicados por el INE (2020c), durante el mes de abril se firmaron 676 nuevas hipotecas en la Región de Murcia con un capital prestado que asciende hasta los 56.816.000 €.

En términos de variación mensual, tan solo Andalucía, Galicia y País Vasco arrojaron un balance positivo en comparación con el mes de marzo de 2020. La Región, por su parte, registró un 10,3% menos de firmas hipotecarias que en el mes anterior.

En cuanto a la variación anual, teniendo en cuenta que el resto de Comunidades Autónomas españolas presentan una variación negativa, la Región de Murcia, con una variación del 19,4% respecto a abril de 2019, es la

única Comunidad que presenta un resultado positivo. La Rioja, que presentó una variación anual en el número de nuevas firmas hipotecarias de -5,8%, es la única Comunidad junto a la Región de Murcia (22,3%) que presentó una variación anual positiva en el capital prestado con un incremento del 10,2%.

Los siguientes meses analizados (de mayo a agosto, ambos inclusive) muestran un crecimiento irregular en lo que se refiere a la firma de nuevas hipotecas. De este modo, observamos que la peor caída, tal y como ocurría en el apartado del registro de compraventa de viviendas estudiado en líneas precedentes, corresponde al mes de marzo, con un total de 500 nuevas hipotecas; de hecho, la variación anual respecto del mismo mes en 2019 descendió hasta alcanzar más del 40% de crecimiento negativo.

Si analizamos estos datos junto a los del mes de abril, cabe la posibilidad que el COVID-19 influyera en la toma de decisiones de los firmantes hipotecarios de anticiparse a la compra de una vivienda antes de que el coronavirus generara más incertidumbre si cabía. Es decir, que gran parte de los individuos que meditaban seriamente la opción de comprar una vivienda se lanzaron a ello en abril y no en mayo, ya sea por separación conyugal, independencia u otra razón, viéndose afectada esta decisión, en mayor o menor medida, por el confinamiento decretado por el gobierno el día 14 de marzo de 2020.

En cuanto al resto de meses analizados, comprobamos un ligero ascenso de las nuevas hipotecas en los meses de junio y julio con respecto a marzo y abril de 2020, si bien es interesante detenernos en un aspecto que nos ha llamado la atención: el mes de julio registró una importante caída de las nuevas hipotecas registradas, en concreto, un 21,4% menos que las registradas respecto al mismo mes de 2019. Este descenso puede encontrar su explicación en el aumento del 3,05% de la tasa de desempleo registrada durante el 3T de 2020 respecto del mismo trimestre del año anterior en la región (Expansión, 2020b).

Comparación con las cifras de la crisis inmobiliaria de 2008

El portal Epdata (2020e) publicó la Figura 6 con los datos obtenidos del INE, en ella podemos observar cómo ha evolucionado el número de viviendas hipotecadas en la Región.

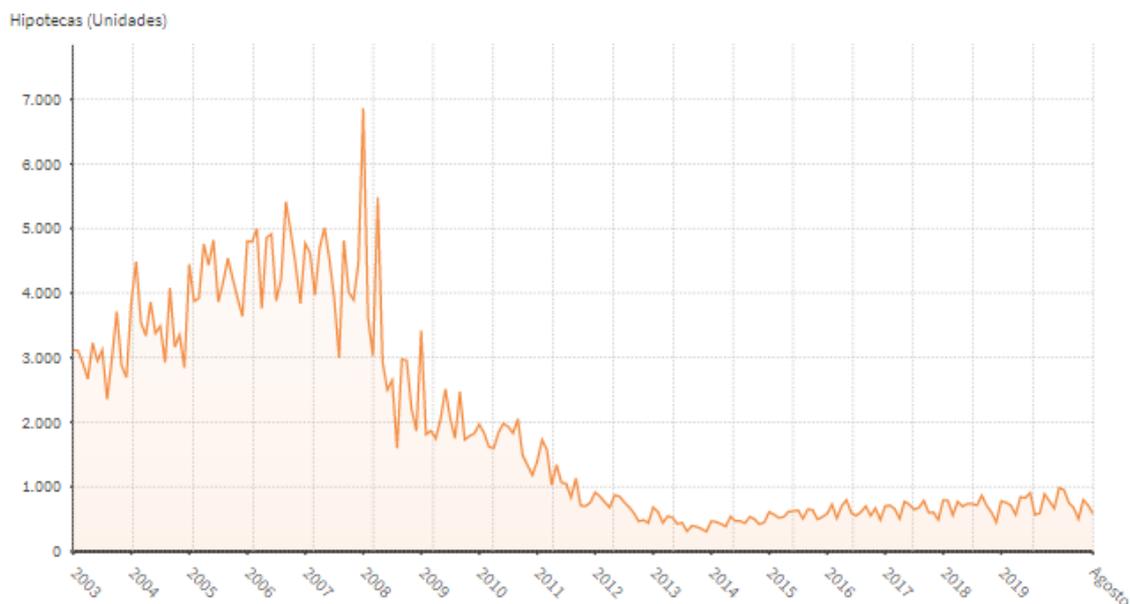


Figura 6: Histórico de hipotecas registradas en la Región de Murcia
Fuente: Epdata (2020e)

Se puede observar en la Figura 6 cómo hasta el año 2008, año de la gran crisis inmobiliaria, el número de nuevas hipotecas fue aumentando año tras año de forma abrupta, alcanzando su máximo histórico en enero de 2008 con un total de 6.865 hipotecas registradas. Posteriormente, tras alcanzar su punto álgido, el número de hipotecas se precipitó y siguió descendiendo de forma significativa hasta abril de 2011. Tras este punto, la caída fue mucho más leve que en años anteriores hasta alcanzar su mínimo histórico (desde que se tienen datos) en diciembre de 2013 con 305 hipotecas registradas.

Desde diciembre de 2013 hasta enero de 2020, el número de firmas hipotecarias ha ido aumentando de forma paulatina, pero podemos observar un punto que corresponde a enero de 2016 en el que el crecimiento, aunque

constante, se va volviendo cada vez más abrupto y los dientes del patrón de sierra cada vez son mayores. Desde febrero de 2020 se produjo una caída durante cuatro meses consecutivos hasta que en junio de este año volvió a producirse un aumento en el número de hipotecas registradas. Después, esta cifra volvió a caer durante los meses de julio y agosto de 2020 (último dato actualizado del que disponemos).

Un dato interesante respecto del año 2008 en comparación con la actualidad es que en enero de 2008 se registraron más hipotecas (6.865) que la suma total de las hipotecas registradas en los últimos 9 meses en la Región de Murcia (6.626).

4.5. Evolución del precio de alquiler de viviendas

Tal y como recoge el portal Idealista (2020a) en la Tabla 4 actualizada a octubre de 2020, el precio medio del m² en los alquileres en la Región de Murcia se ha incrementado desde la llegada del COVID-19 a nuestro país, pero esto no significa que este aumento se deba necesariamente al COVID-19, aunque es indudable su influencia en mayor o menor medida.

La Región de Murcia, a diferencia de otras, sufre una gran estacionalidad en cuanto a los precios del alquiler se refiere, debido a que dentro de estos se encuentran también los alquileres vacacionales. La climatología, su situación geográfica y sus playas, entre otros factores, favorecen el aumento de la demanda de alquileres vacacionales en los meses de marzo a septiembre, por lo que el precio medio por metro cuadrado de los alquileres también aumenta durante estos meses.

Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Octubre 2020	6,6 €/m2	-1,5 %	-1,9 %	+3,9 %
Septiembre 2020	6,7 €/m2	-1,4 %	+1,7 %	+3,7 %
Agosto 2020	6,8 €/m2	+1,0 %	+5,1 %	+4,7 %
Julio 2020	6,7 €/m2	+2,1 %	+7,3 %	+4,5 %
Junio 2020	6,6 €/m2	+1,9 %	+7,3 %	+3,9 %
Mayo 2020	6,4 €/m2	+3,1 %	+6,4 %	+5,4 %
Abril 2020	6,2 €/m2	+2,1 %	+2,5 %	+5,9 %
Marzo 2020	6,1 €/m2	+1,1 %	-0,4 %	+5,8 %
Febrero 2020	6,0 €/m2	-0,7 %	-3,0 %	+5,9 %
Enero 2020	6,1 €/m2	-0,7 %	-3,7 %	+7,8 %
Diciembre 2019	6,1 €/m2	-1,6 %	-4,6 %	+7,5 %
Noviembre 2019	6,2 €/m2	-1,4 %	-3,5 %	+7,6 %

Tabla 4: Variación del precio medio por metro cuadrado en el alquiler de viviendas en la Región de Murcia

Fuente: Idealista (2020a)

Podemos ver en la Tabla 4 cómo a partir del mes de febrero (6,0 €/m2) los alquileres en la Región comenzaron a incrementarse hasta llegar a los 6,8 €/m2 en el mes de agosto del presente año, para posteriormente, y tal y como vemos año tras año, volver a caer en septiembre (6,7 €/m2) y octubre (6,6 €/m2).

En cuanto a la variación anual, es muy significativo que el precio de los alquileres se haya visto incrementado en todos los meses de lo que llevamos de 2020 respecto a los mismos meses en 2019.

Comparación con las cifras de la crisis inmobiliaria de 2008

A continuación vamos a comparar la evolución de precios en el alquiler de viviendas desde marzo de 2020 hasta la actualidad con la crisis inmobiliaria de 2008.

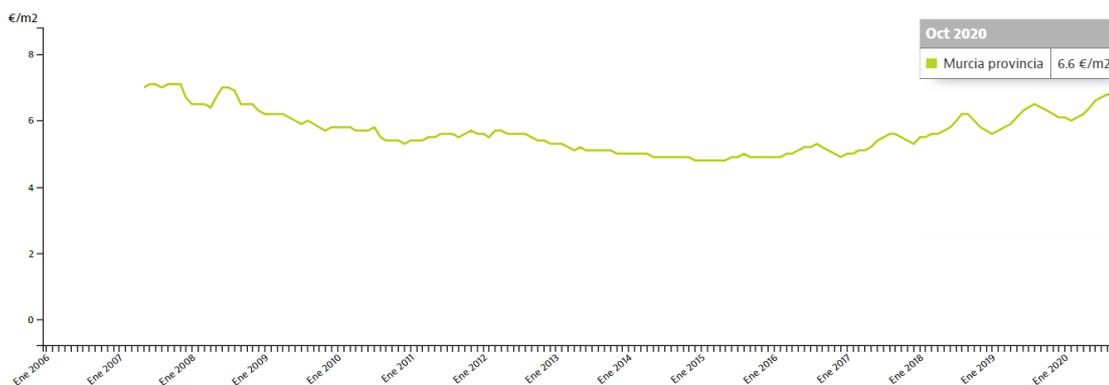


Figura 7: Evolución del precio de alquiler de viviendas en la Región de Murcia

Fuente: Idealista (2020a)

Según el patrón de sierra que arroja la Figura 7, sería lógico pensar que los precios de alquiler descendieran desde el mes de septiembre hasta alcanzar su punto más bajo durante los meses de invierno. Pero dada la incertidumbre existente en el mercado inmobiliario local y nacional, puede que la variación del precio del alquiler en los próximos meses se vea afectada, por lo que es recomendable observar dicha variación en el futuro para así detectar algún posible cambio significativo en el precio de los alquileres en la Región de Murcia.

Antes de la crisis inmobiliaria que en España comenzó a sentirse durante el tercer trimestre del año 2008, también existía en la Región estacionalidad en los precios de alquiler. A partir de la llegada de la crisis los precios fueron disminuyendo desde el 2008 hasta diciembre de 2010, donde estos empezaron a aumentar levemente hasta marzo de 2012. Con la entrada del segundo trimestre, el precio de alquiler por metro cuadrado comenzó a caer lentamente hasta aproximadamente mediados de 2015 donde comienza a surgir ese patrón de sierra mencionado anteriormente que se viene dando cada año hasta la actualidad.

Si comparamos los precios actuales del mes de octubre con los de octubre de 2008, hay apenas una diferencia de 0,1 €/m² entre los precios, por lo que son bastante similares.

4.6. Evolución del precio de venta de viviendas

Como podemos observar en los datos recogidos por el portal Idealista (2020b) en la Tabla 6 actualizada a octubre del presente año, el precio medio del m² en la venta de viviendas en la Región de Murcia se ha visto afectado en mayor medida por las consecuencias que trajo consigo el COVID-19, que el precio del m² en los alquileres de la Región en este 2020.

Mes	Precio m ²	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Octubre 2020	1.048 €/m ²	+0,1 %	+2,8 %	+0,7 %
Septiembre 2020	1.048 €/m ²	+0,3 %	+4,2 %	+0,6 %
Agosto 2020	1.044 €/m ²	+2,5 %	-0,9 %	+1,2 %
Julio 2020	1.019 €/m ²	+1,4 %	-3,4 %	-0,4 %
Junio 2020	1.005 €/m ²	-4,6 %	-4,7 %	-2,1 %
Mayo 2020	1.054 €/m ²	-0,2 %	+0,3 %	+3,8 %
Abril 2020	1.056 €/m ²	+0,1 %	+1,0 %	+4,8 %
Marzo 2020	1.055 €/m ²	+0,4 %	+1,0 %	+5,6 %
Febrero 2020	1.051 €/m ²	+0,5 %	+0,7 %	+5,3 %
Enero 2020	1.046 €/m ²	+0,1 %	+0,4 %	+4,6 %
Diciembre 2019	1.045 €/m ²	+0,2 %	+0,3 %	+4,9 %
Noviembre 2019	1.043 €/m ²	+0,2 %	+1,1 %	+2,0 %

Tabla 5: Variación del precio medio por metro cuadrado en la venta de viviendas en la Región de Murcia

Fuente: Idealista (2020b)

El precio de venta medio aumentó levemente en los meses de marzo y abril, pero en mayo comenzó a descender de nuevo y fue en junio de 2020 (coincidiendo con el desconfiamiento de la población del día 21 de este mes) cuando los precios cayeron de forma significativa un 4,6% respecto del mes

anterior, o lo que es lo mismo, cayeron 49 €/m²; precio que se recuperó gracias a los incrementos en los meses de julio (1,4%) y agosto (2,5%), dando paso así a los meses de septiembre (0,3%) y octubre (0,1%), donde el incremento en el precio de venta de viviendas fue mucho más leve.

Si hablamos de variación anual, en la Tabla 5 se observa que, desde el mes de marzo hasta el mes de mayo, los precios aumentaron significativamente respecto de los mismos meses en el año 2019. Al igual que ocurre en la variación mensual, junio fue un mes negro en lo que a los precios de venta se refiere si lo comparamos con los datos de junio de 2019, ya que el precio medio cayó un 2,1% en dicho mes; seguido de otra caída de precios, aunque mucho más leve, en el mes de julio, para posteriormente volver a números positivos en el mes de agosto y posteriores.

Comparación con las cifras de la crisis inmobiliaria de 2008

A continuación se presenta la Figura 8, que compara la evolución de precios de venta de viviendas desde marzo de 2020 hasta la actualidad con la crisis inmobiliaria de 2008.

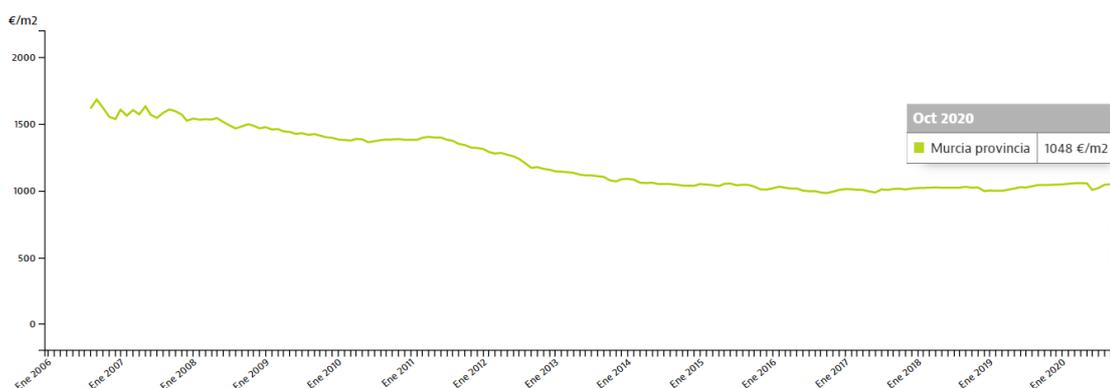


Figura 8: Evolución del precio de venta de viviendas en la Región de Murcia

Fuente: Idealista.com

Los precios de venta de viviendas en la Región de Murcia se han mantenido estables desde marzo de 2020 hasta la actualidad, exceptuando la caída en

los precios en el mes de junio mencionada anteriormente; aunque lo cierto es que esta caída se ha neutralizado en los meses posteriores.

Una caída similar a la de junio de este año se vivió en la crisis inmobiliaria de 2008, aunque en aquel entonces los precios en lugar de mantenerse fueron disminuyendo lentamente hasta mediados de 2010; tras un estancamiento en los precios de venta de aproximadamente un año, a partir de junio de 2011 los precios comenzaron a caer, esta vez sí, de forma mucho más acelerada hasta octubre de 2016. Seguidamente podemos observar como los precios, pese a leves variaciones se mantuvieron constantes hasta principios de 2019, dando paso a una tendencia positiva con un ligero pero constante incremento en los precios de venta hasta junio de 2020.

A diferencia de los precios de alquiler del metro cuadrado, si comparamos el precio de venta del metro cuadrado de octubre de 2008 (1499 €/m²) con el de octubre de 2020 (1048 €/m²), podemos comprobar que hay una diferencia abismal entre ambos precios, siendo los de octubre de 2020 un 30% inferiores a los del mismo mes de 2008; para entender mejor la relevancia de esta diferencia, una vivienda de 100 m² en octubre de 2008 tendría un precio de 149.900€, y esa misma vivienda en octubre de 2020 tendría un precio de 104.800€.

5. Encuesta realizada a los profesionales del sector

La realización de una encuesta a los profesionales del sector inmobiliario en la Región para conocer de primera mano cómo ha afectado el COVID-19 a este sector desde marzo hasta septiembre de 2020 era uno de los ejes principales de nuestra investigación. Dado el bajo índice de respuestas en este tipo de encuestas, y coincidiendo la realización de nuestra investigación con los meses de verano, convenimos en que la mejor opción sería ponernos en contacto con las principales asociaciones inmobiliarias de la Región, APIMUR (Asociación de Profesionales Inmobiliarios de la Región de Murcia) y

Coapi (Colegio Oficial y Asociación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria Región de Murcia), para el envío de dicha encuesta de forma masiva entre sus asociados. De esta forma, la encuesta que habíamos elaborado, al contar con el apoyo de dichas asociaciones, tendría mayor calado entre los profesionales encuestados y con ello, un mayor índice de respuestas, lo que nos daría unos resultados más realistas y certeros. Una vez trazada la hoja de ruta, la encuesta fue enviada a dos asociaciones inmobiliarias; sin embargo, solo se obtuvo respuesta por parte de una de ellas, APIMUR, la cual nos facilitó los resultados de dos estudios que habían estado realizando desde el desconfiamiento, tanto entre las empresas inmobiliarias asociadas como entre las no asociadas, emplazándonos a utilizarlo si fuera necesario en nuestra investigación.

El primero de los estudios fue realizado por APIMUR (2020a) tras el desconfiamiento del 21 de junio de 2020 y trata sobre el teletrabajo y la tecnología en las agencias inmobiliarias de la Región de Murcia, denominado “Teletrabajo y tecnología en el sector inmobiliario”. No se especifica el número de individuos que respondió a la encuesta, pero si se analiza el número de resultados de preguntas con una sola respuesta posible, se puede estimar que la encuesta obtuvo 31 respuestas. También se estima que la encuesta fue enviada solamente a sus asociados, dado el bajo número de respuestas obtenidas en comparación con el segundo estudio.

El segundo estudio versa sobre la situación general del mercado inmobiliario en la Región durante el tercer trimestre de 2020. Fue publicado en septiembre de 2020 y se denomina “Informe sobre la evolución del mercado inmobiliario post COVID-19 en la Región de Murcia tras el verano 2020” (APIMUR, 2020b). Se tiene constancia de que dicho estudio se llevó a cabo tanto entre las empresas inmobiliarias asociadas, como entre las no asociadas, arrojando un total de 353 respuestas obtenidas. Dado el alto número de respuestas, APIMUR considera significativo este estudio a la hora de realizar una

valoración del mercado inmobiliario en la Región de Murcia durante el período analizado.

Así pues, dada la relevancia de la información contenida en sus estudios, la similitud entre las preguntas realizadas, el interés coincidente y la buena fe mostrada por la asociación al enviarnos sus propios estudios antes incluso de su publicación, no consideramos necesario insistir y decidimos dar respuesta a las preguntas de nuestra encuesta con dicha información.

A pesar de que finalmente no se ha utilizado nuestra encuesta, se describen a continuación los aspectos que se trató de observar al elaborarla. Se incluyeron tres preguntas acerca de las medidas de contingencia llevadas a cabo por la empresa durante el primer estado de alarma, cuatro preguntas referentes al alquiler de viviendas, dos más referentes a la venta de viviendas y por último, tres preguntas relativas al sector inmobiliario en general. La encuesta completa puede ser consultada en el Anexo 1.

Nuestro objetivo con esta encuesta era el de conocer de primera mano las consecuencias directas del COVID-19 observadas por las empresas inmobiliarias locales; así como detectar los posibles cambios que trajera consigo el virus, tales como nuevas herramientas implementadas por las inmobiliarias para continuar su actividad laboral durante el confinamiento y posteriormente, variaciones en el precio de los alquileres y de la venta de inmuebles, cambios en las características demandadas por los clientes para la compra o alquiler de un inmueble; además de la opinión de los profesionales sobre la situación del sector inmobiliario en la Región y sobre cómo prevén que será la recuperación de este.

Utilizando la información proporcionada por ambos estudios, a continuación se relacionan las preguntas contenidas en nuestra encuesta con los resultados de preguntas similares realizadas en dichos estudios. Se incluye además la información relacionada con otras preguntas elaboradas por dicha

asociación, de gran interés para conocer la situación actual del mercado inmobiliario y de los empresarios de este sector en la Región de Murcia. La mayoría de los comentarios hallados a continuación son de elaboración propia, ya que en algunas cuestiones, y dado el gran número de preguntas contenidas en los estudios originales, los comentarios realizados por la asociación en cuestión eran escuetos y precisaban de un análisis de mayor profundidad. Además, las gráficas de barras relativas al estudio de APIMUR (2020a) se han rehecho en hoja de cálculo con el fin de exponer los resultados obtenidos por dicho estudio de forma más clara y legible.

5.1. Teletrabajo

Una de las preguntas de nuestra encuesta hacía referencia al teletrabajo y los métodos de trabajo a distancia que la empresa había implementado en su día a día durante el primer estado de alarma decretado por el Gobierno.

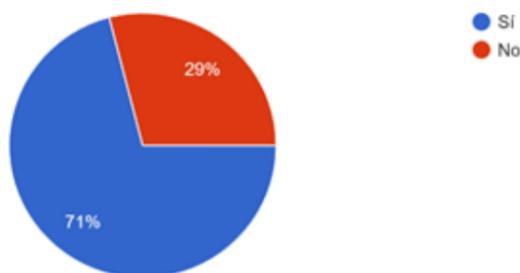


Figura 9: Teletrabajo durante el confinamiento en las agencias inmobiliarias

Fuente: APIMUR (2020a)

El estudio de APIMUR (2020a) realizado tras el desconfinamiento del mes de junio arrojó que el 71% de los trabajadores encuestados teletrabajaron durante el confinamiento, mientras que el 29% restante no teletrabajaron.

Hay que tener en cuenta que gran parte de ese 29% que no teletrabajó sufrió un ERTE y aunque se llevaran a cabo medidas de implantación del teletrabajo en sus oficinas, no pudieron utilizarlas debido al cese temporal de sus

labores. Se desconoce qué porcentaje de este 29% corresponde a individuos en ERTE y qué porcentaje corresponde a individuos que trabajaron presencialmente.

En relación a las acciones de teletrabajo llevadas a cabo durante el confinamiento, de ese 71% que sí teletrabajó, la mayoría llevaron a cabo tareas habituales de una agencia inmobiliaria, tales como llamadas o mensajes de WhatsApp de mantenimiento o de seguimiento a clientes anteriores y respuestas a correos o llamadas a nuevos clientes que procedían de anuncios en internet, carteles, etc. (Figura 10).

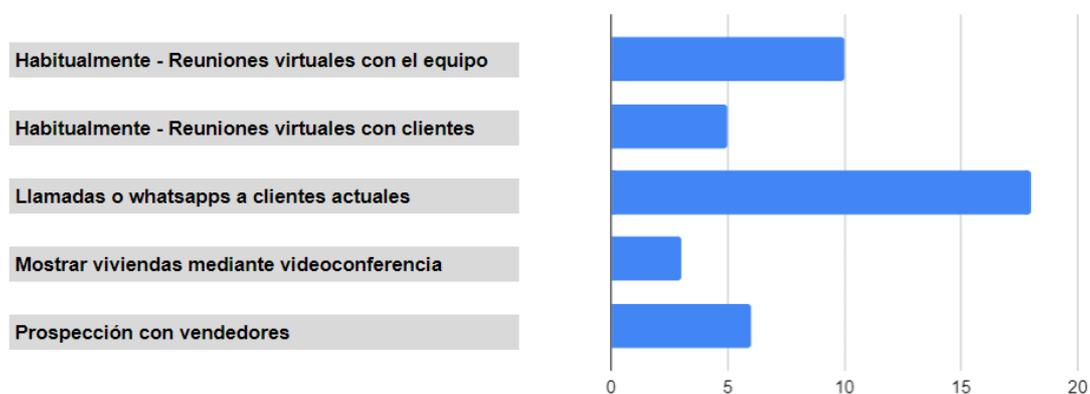


Figura 10: Acciones de teletrabajo llevadas a cabo durante el confinamiento

Fuente: Elaboración propia en hoja de cálculo con datos de APIMUR (2020a)
 Nota: El gráfico no incluye algunas opciones de respuesta no indicadas en el estudio de APIMUR.

Los datos de la Figura 10 revelan la preocupación de las agencias inmobiliarias en tiempos de COVID-19 por mantener el contacto con compradores y vendedores activos, entre otras cosas, para salvar la posible brecha entre cliente y agencia abierta por el virus y así reducir el impacto que pueda tener este en las ventas de las agencias.

El informe revela, asimismo, que la formación online jugó un papel fundamental entre los gerentes y agentes inmobiliarios durante el confinamiento (Figura 11).

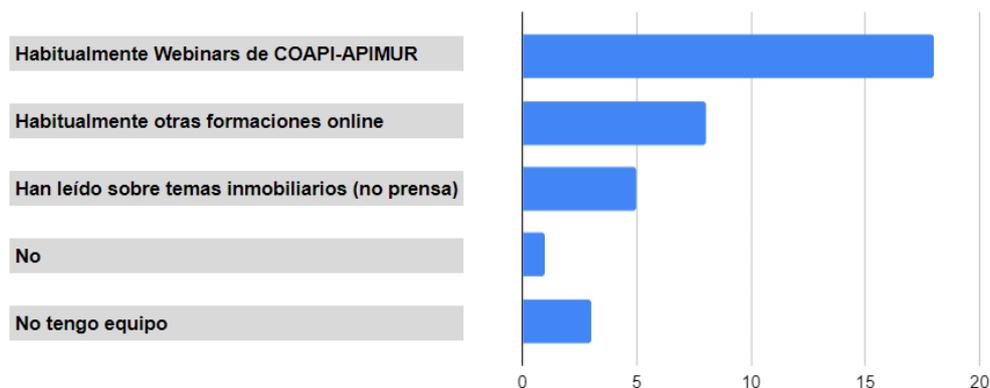


Figura 11: Formación online de agentes y gerentes durante el confinamiento

Fuente: Elaboración propia en hoja de cálculo con datos de APIMUR (2020a)

Nota: El gráfico no incluye algunas opciones de respuesta no indicadas en el estudio de APIMUR.

Los resultados muestran cómo la formación online ha sido la opción más elegida entre los profesionales inmobiliarios. Vemos que la mayoría ha utilizado los Webinar diarios de COAPI-APIMUR que se impartían desde estas organizaciones. También destaca la elección de los profesionales de asistir a otras formaciones “On Line” no impartidas por estas asociaciones.

En lo que se refiere a las aplicaciones o herramientas más utilizadas durante el confinamiento, el estudio de APIMUR arroja los resultados mostrados en la Figura 12.

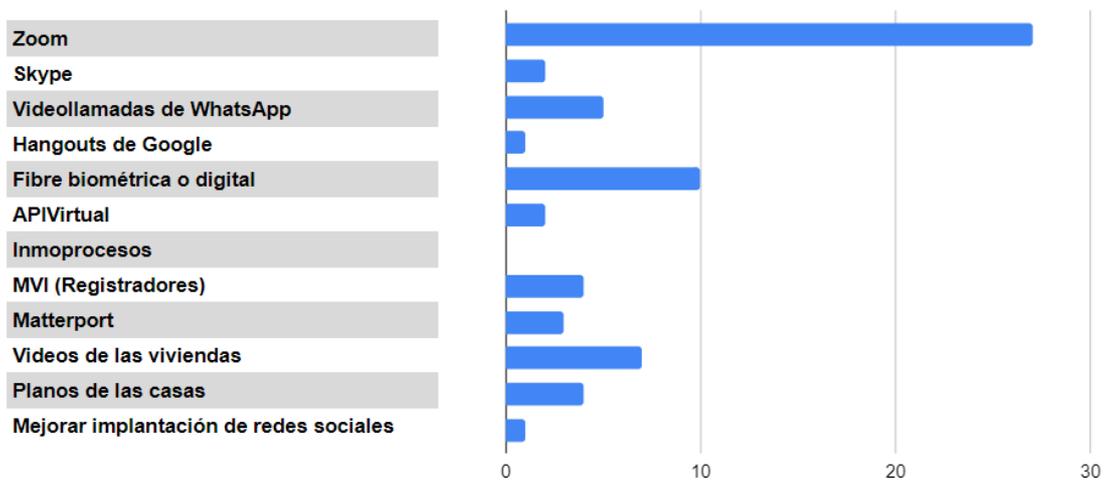


Figura 12: Aplicaciones más utilizadas durante el confinamiento

Fuente: Elaboración propia en hoja de cálculo con datos de APIMUR (2020a)

Nota: El gráfico no incluye algunas opciones de respuesta no indicadas en el estudio de APIMUR.

La opción más escogida con gran diferencia es la aplicación de videoconferencia ZOOM, seguida de las “firmas biométricas o digitales” utilizadas para la firma de documentos de forma informatizada. Y por último, también cabe destacar la creación y edición de videos de las viviendas a vender o alquilar. En líneas generales, es importante señalar cómo tres tareas tradicionalmente presenciales del trabajo diario de una inmobiliaria, se han informatizado a raíz del confinamiento por la llegada del virus (Figura 12).

En cuanto a la implementación del teletrabajo por parte de los gerentes, una vez terminado el confinamiento, la opinión en este apartado está bastante dividida entre los que desean implementar el teletrabajo en algunas tareas o en parte (38,7%), los que ni se lo plantean (35,5%) y los que todavía dudan de esta modalidad de trabajo, aunque son algo menos los que han elegido esta opción (25,8%). Es también reseñable que nadie haya seleccionado la opción “sí del todo”, por lo que no parece viable, según los profesionales, la implantación total del teletrabajo en el sector inmobiliario, al menos en la Región de Murcia (Figura 13).

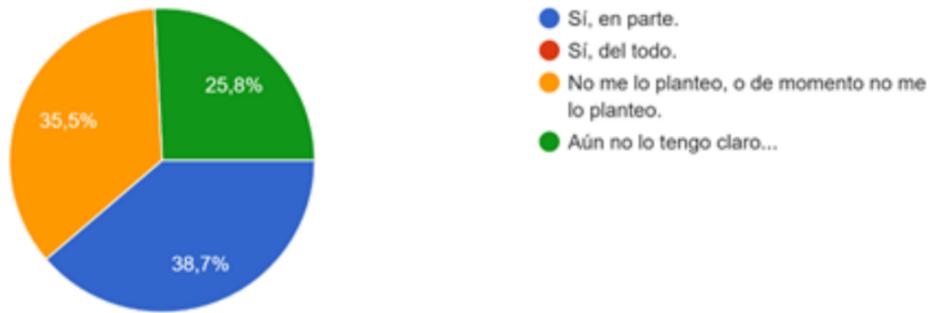


Figura 13: Implementación del teletrabajo por parte de los gerentes de las agencias inmobiliarias

Fuente: APIMUR (2020a)

Para finalizar este apartado, respecto a los beneficios del teletrabajo para las agencias inmobiliarias, la Figura 14 recoge la opinión de los gerentes de las agencias inmobiliarias encuestadas:

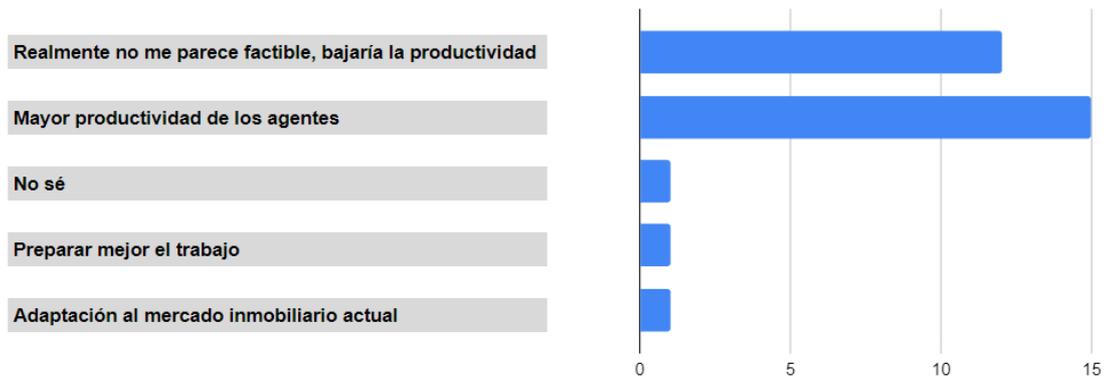


Figura 14: Opinión de gerentes inmobiliarios sobre el teletrabajo

Fuente: Elaboración propia en hoja de cálculo con datos de APIMUR (2020a)

Nota: El gráfico no incluye algunas opciones de respuesta no indicadas en el estudio de APIMUR.

La mayoría de gerentes afirma que el teletrabajo ayuda a mejorar la productividad de sus empleados, pero como hemos comprobado en la pregunta anterior, muchos de ellos opinan que realmente no les parece factible, ya que bajaría la productividad del empleado. Esto aclara el por qué y

el por qué no de los gerentes a la hora de implantar el teletrabajo en sus agencias inmobiliarias.

5.2. Mercado de alquiler de viviendas

A la pregunta: ¿Cómo ha variado en su empresa el volumen de viviendas alquiladas durante el verano en comparación con el mismo período de 2019? Hemos observado en la investigación los siguientes resultados:

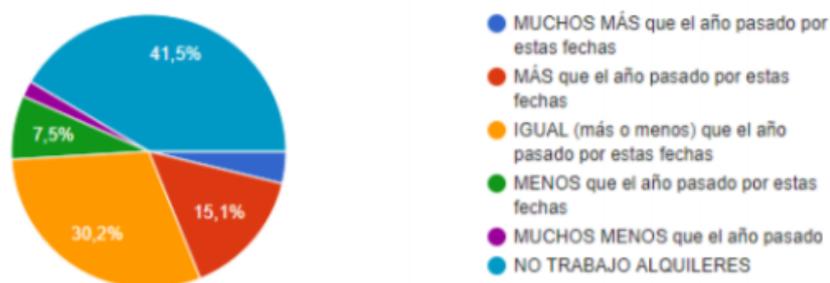


Figura 15: Volumen de viviendas alquiladas en verano 2020 respecto de 2019

Fuente: APIMUR (2020b)

Como podemos apreciar en la Figura 15, solo un 58,5% trabaja con alquiler de viviendas. Casi el 10% de los encuestados comenta una caída en las viviendas alquiladas respecto del año pasado, un 30,2% agrega que se han mantenido más o menos igual que el año pasado y cerca del 19% afirma que el volumen de alquileres ha aumentado en relación al mismo período en 2019.

Los resultados arrojan que el mercado de alquileres se ha mantenido estable, quizás con un leve aumento de estos en términos generales, pero no se puede hablar de cambio significativo en lo que a este punto se refiere, ya que la mayoría opina que no ha habido una gran diferencia en cuanto al volumen de viviendas alquiladas respecto del verano de 2019.

En cuanto a la variación "natural" en el precio del alquiler de inmuebles, la Figura 16 nos muestra la opinión de los profesionales encuestados.

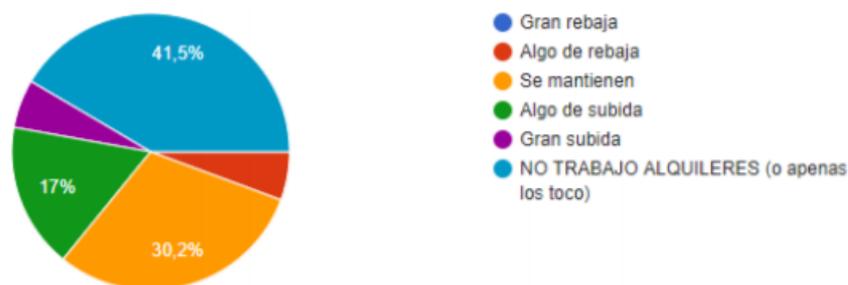


Figura 16: Variación en el precio de alquiler en verano 2020

Fuente: APIMUR (2020b)

Existe un 41,5% de los encuestados que no trabaja con alquileres, como en la anterior pregunta, por lo que nos centraremos en los que sí lo hacen. Un 30,2% del total no ve variación alguna en los precios de alquiler, mientras que cerca del 22%, opina que los precios se han incrementado, ya sea leve o significativamente. Por otra parte, cerca del 6% piensa que existe algo de rebaja en los precios, quedando desierta la opción de "gran rebaja" en el precio. Como se puede ver en la Figura 16, aunque la mayoría de opiniones coinciden en que los precios se mantienen, un 22% opina que han aumentado, por lo que es probable que en términos generales exista un leve incremento en los precios (Figura 16).

Las opiniones de los profesionales inmobiliarios en esta cuestión concuerdan con lo publicado por La Opinión de Murcia (2020), que afirma que "El precio del alquiler sigue subiendo en la Región pese al coronavirus". Algo diferente sucede en grandes mercados como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla o Málaga, donde las rentas cayeron significativamente durante este verano, por encima del 3% (Idealista News, 2020).

5.3. Mercado de compraventa de viviendas

Otro de los interrogantes reflejados en nuestra encuesta buscaba hallar una respuesta acerca de cómo ha variado el volumen de viviendas vendidas durante el verano, en comparación con el mismo período de 2019. La investigación llevada a cabo por APIMUR presenta los resultados reflejados en la Figura 17.

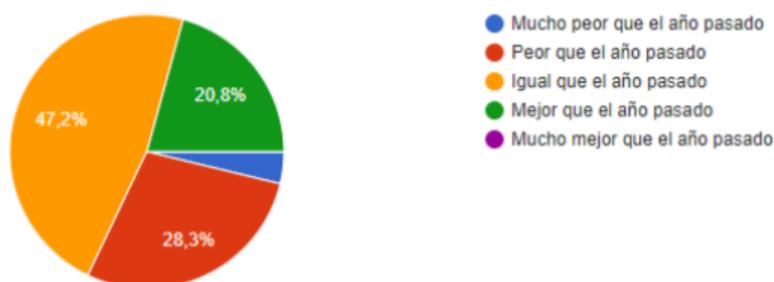


Figura 17: Volumen de viviendas vendidas en verano 2020 respecto de 2019

Fuente: APIMUR (2020b)

Aunque casi la mitad de los profesionales encuestados afirman que los números son similares a los del año pasado, el 32% opina que sus números son peores o mucho peores que los de 2019, quedando solamente el 20,8% que son los que sí ven una mejoría del mercado de venta de viviendas. Por tanto, aunque la mayoría opina que no ha variado en demasía, en líneas generales podemos hablar de una leve caída en lo que respecta a la venta de viviendas en la Región de Murcia. En general, en la Región ha sucedido lo mismo que en las demás comunidades durante el verano de 2020, ya que todas, exceptuando Asturias, Extremadura y La Rioja, han experimentado una caída en las compraventas registradas este verano con respecto al verano de 2019 según el Colegio de Registradores de la Propiedad (2020).

En referencia a la pregunta sobre cómo ha variado el precio de venta de viviendas durante el verano de 2020, la Figura 18 revela lo siguiente:

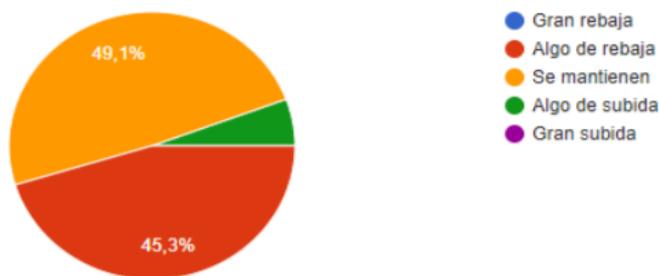


Figura 18: Variación en el precio de venta de viviendas en verano 2020
Fuente: APIMUR (2020b)

Lo más reseñable aquí es que, según las agencias inmobiliarias encuestadas, no se están produciendo subidas o rebajas significativas en los precios de venta de inmuebles; y es que casi la mitad, un 49,1%, opina que los precios se han mantenido. Sin embargo, el 45,3% de las opiniones se aglutinan en la opción “algo de rebaja”, frente al 5,6% que señala que ha habido “algo de subida”.

En términos generales, esta cuestión divide a los encuestados. Aproximadamente la mitad de ellos piensa que no hay variación natural de los precios, mientras que la otra mitad piensa que sí, que los precios se han rebajado, algo que sin duda afectará tanto a la demanda como a la oferta de inmuebles en la actividad inmobiliaria de la Región. Es posible que las respuestas sean tan diversas debido a la distribución geográfica de las agencias inmobiliarias, y aunque en la encuesta de elaboración propia incluimos una pregunta relativa al municipio donde desarrolla su actividad cada agencia encuestada, en el estudio de APIMUR no se deja constancia de ello.

Ante la pregunta: “¿Cómo estás viendo el criterio de las entidades financieras para la financiación de tus clientes?”, la opinión de los profesionales sondeados se muestra en la Figura 19.

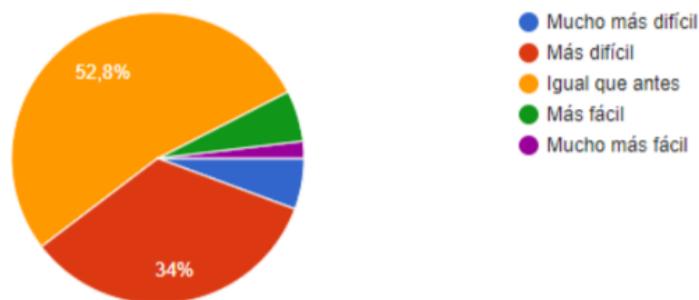


Figura 19: Criterio de las entidades financieras para dar financiación

Fuente: APIMUR (2020b)

Un 52,8%, asegura que no ha observado cambios en el criterio de estas entidades; un 34% afirma que ahora es más difícil obtener financiación bancaria, algo que resulta lógico si tenemos en cuenta la destrucción de más de 1,5 millones de empleos producida por el COVID-19 en España, tal y como recoge el diario ABC (2020), y que la concesión de hipotecas depende, en gran medida, de las nóminas de los solicitantes. Aunque esto no es novedad, puesto que a principios del año 2019, ya existía una mayor exigencia en los requisitos solicitados por los bancos a la hora de otorgar créditos hipotecarios en comparación con años anteriores (Mayordomo, 2020).

Casi el 6% afirma que la financiación es mucho más difícil, y algo menos del 8% asegura que es más fácil o mucho más fácil que antes conseguir financiación por parte de entidades financieras.

5.4. Mercado inmobiliario en general y expectativas de futuro

Ante el siguiente interrogante incluido en nuestra encuesta: ¿Ha observado alguna variación en la demanda de viviendas con balcón, terraza, jardín, piscina, etc. (nuevas necesidades achacables a la experiencia vivida en el confinamiento)?, el análisis realizado por parte de APIMUR (2020b) revela cómo casi el 20,8% de los encuestados afirma que la demanda de inmuebles con este tipo de características ha aumentado de sobremanera tras el confinamiento; un 69,8% afirma que hay más demanda que antes, un 7,8%

ha respondido que la demanda de este tipo de viviendas se mantiene y tan solo el 1,6% opina que la demanda es menor que antes.

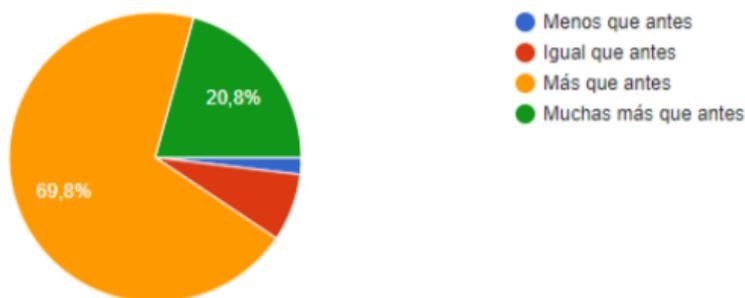


Figura 20: Variación en la demanda de viviendas con espacios al aire libre

Fuente: APIMUR (2020b)

Los resultados hablan por sí solos, ya que más del 90% de los encuestados afirma que la demanda de viviendas con estas características es mayor o mucho mayor que antes, reflejando la preocupación general de los compradores por la búsqueda de espacios abiertos dentro del propio inmueble en el caso de un nuevo posible confinamiento.

Otra de las incógnitas presentes en nuestra encuesta hace referencia a las expectativas de los profesionales acerca de cómo afectará en el corto plazo (1 año) la crisis del COVID-19 al precio del alquiler de viviendas en su localidad (Figura 21). En este caso, el estudio arroja que tan solo el 58,5% de los profesionales sondeados trabajan con alquileres, cerca del 6% piensa que habrá una subida de entre el 10 y el 20%, otro 6% presiente que los precios subirán entre el 5 y 10% y poco más del 6% piensa que la subida será menor del 5%. Además, un 30,2% cree que se mantendrán los precios. En cuanto a una posible bajada del 5 al 10% de los precios, tan solo cerca del 6% está de acuerdo y algo menos del 4% tiene claro que la bajada será entre un 10 y un 20% de los precios de alquiler para finales de verano de 2021.

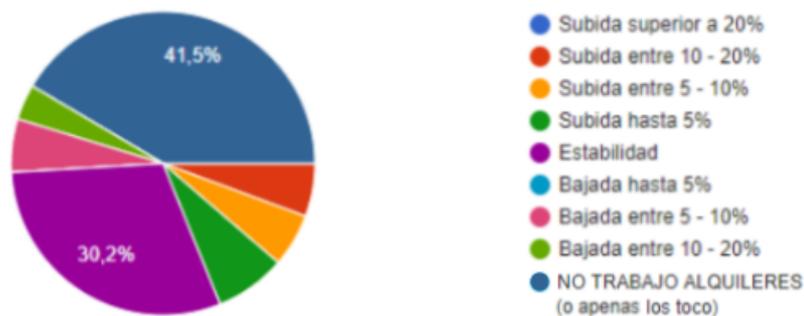


Figura 21: Expectativas del precio del alquiler a corto plazo de los profesionales

Fuente: APIMUR (2020b)

Entre los profesionales del sector inmobiliario, prevalece la opinión de que los precios de los alquileres a corto plazo se mantendrán estables. Casi un 20%, algo reseñable, opina que los precios subirán, mientras que cerca del 9% de las opiniones hablan de una caída de precios en lo que al mercado de alquiler de viviendas se refiere (Figura 21).

En cuanto a las expectativas del mercado de alquiler a corto plazo (1 año), pregunta incluida en nuestra encuesta, la Figura 22 muestra, al igual que en la pregunta anterior, que solo el 58,5% de los encuestados trabaja con alquileres; cerca del 6% se mantiene muy optimista, el 20,8% permanece optimista y un 28,3% de los encuestados se mantiene neutro. Por otro lado, algo más del 3% de estos atisba un mal escenario y ninguno de los preguntados se plantea un posible escenario desastroso para el sector del alquiler en la Región a un año vista.

En referencia al futuro del mercado de alquiler de viviendas, el optimismo gana fuerza entre los profesionales del sector inmobiliario con cerca de un 27% que se mantiene optimista o muy optimista (Figura 22).



Figura 22: Expectativas del mercado de alquiler a corto plazo de los profesionales

Fuente: APIMUR (2020b)

Por otro lado, a la pregunta de cómo cree que afectará en el corto plazo (1 año) la crisis del COVID-19 a los precios de venta de viviendas en su localidad, el 56,6% de los sondeados opina que los precios de venta caerán. De ese 50%, más de la mitad sitúa la bajada entre un 5% y un 10%. Sobre el resto de opiniones, un 30,2% prevé estabilidad en los precios, mientras que tan solo el 13,2% atisba una subida en los precios de venta.

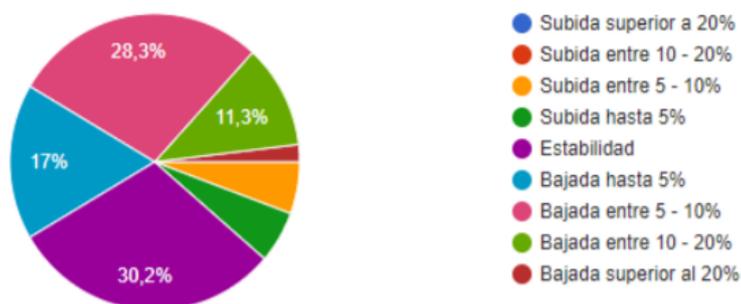


Figura 23: Expectativas de los precios de venta de viviendas a corto plazo de los profesionales

Fuente: APIMUR (2020b)

En resumen, la bajada de precios en la venta de viviendas es claramente la opción que más convence a los profesionales del sector, seguido del 30,2% que opina que los precios se mantendrán estables (Figura 23). Esto muestra

la creencia mayoritaria entre los profesionales de la compraventa de viviendas de que los precios habrán de amoldarse a la baja a unas previsiones enmarcadas en el contexto de la crisis económica provocada por la pandemia.

Ante la pregunta: ¿qué expectativas tiene del mercado de venta de viviendas a corto plazo (1 año)? -pregunta incluida en nuestro cuestionario-, los datos obtenidos a partir del estudio señalan lo siguiente:

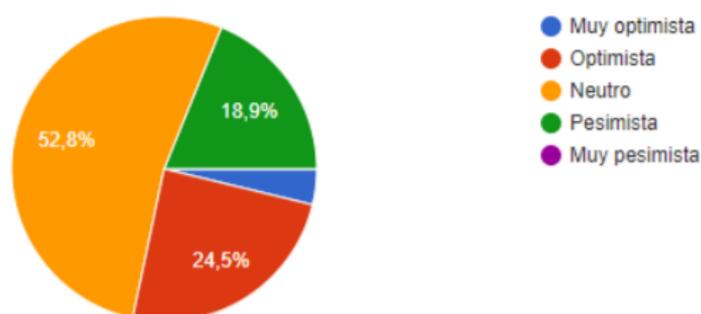


Figura 24: Expectativas de la venta de viviendas a corto plazo de los profesionales

Fuente: APIMUR (2020b)

La mayoría de los encuestados, un 52,8%, se mantiene neutro, algo normal si observamos la incertidumbre causada por el coronavirus tanto en el sector inmobiliario como en otros muchos sectores. A continuación, el 28,3% tiene una opinión optimista (24,5%) o muy optimista (3,8%) en lo que a la venta de viviendas a corto plazo se refiere. Por otro lado, un 18,9% de los preguntados tiene una visión pesimista del futuro a corto plazo de la venta de viviendas (Figura 24).

Por último, ante el interrogante formulado en nuestro cuestionario sobre cómo se recuperará el mercado inmobiliario en la Región de Murcia, la Figura 25 nos aclara que la mayoría de los encuestados, un 40,6%, es optimista sobre el futuro del mercado inmobiliario local. Un 37,5% permanece neutro, el 12,5% es pesimista ante dicho panorama, el 7,8% es muy optimista y, por

último, algo menos del 2% se muestra muy pesimista ante la situación de incertidumbre generada por el COVID-19.

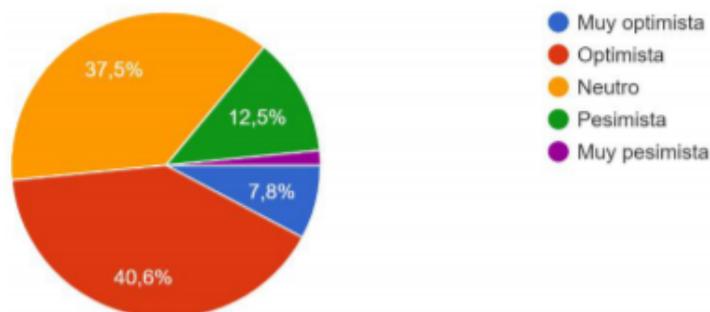


Figura 25: Expectativas de recuperación del mercado inmobiliario de los profesionales del sector
Fuente: APIMUR (2020b)

Una vez analizados los resultados arrojados por la encuesta sobre esta pregunta, es reseñable que casi el 48,4% es optimista o muy optimista con la situación venidera, mientras que poco más del 14% considera que la situación será mala o muy mala para el mercado inmobiliario donde desarrollan su actividad. Pese a la sensible e incierta situación que atraviesa la actividad inmobiliaria en nuestra Región, observamos que prevalece el optimismo entre los profesionales del sector.

6. Conclusiones

La pandemia provocada por el COVID-19 ha provocado una crisis mundial sin precedentes, con graves consecuencias no sólo en el ámbito sanitario sino también en el plano económico. Si bien el sector inmobiliario no es de los más castigados, la crisis económica ha alcanzado a otros sectores como la hostelería, la restauración, el transporte y el ocio. En este trabajo se analizan los efectos de la crisis del COVID-19 en la actividad inmobiliaria en la Región de Murcia, estableciendo una comparativa con la crisis inmobiliaria de 2008. Se han alcanzado los objetivos planteados en cuanto a que se ha podido conocer la situación del mercado inmobiliario en

la Región tanto por fuentes de información de carácter nacional (INE, Banco de España, CSIC, etc.), como por fuentes de carácter local (profesionales del sector en la Región de Murcia); así como establecer una comparativa con los datos de la crisis inmobiliaria de 2008 gracias al registro de datos publicado por organismos públicos.

Los indicadores económicos que mayor influencia tienen en el comportamiento del mercado inmobiliario son el PIB per cápita, el desempleo, la compraventa de viviendas, nuevas hipotecas registradas y el precio medio del alquiler y venta de viviendas.

El desempleo en la Región de Murcia sufrió una importante bajada en el segundo trimestre de 2020, algo que contrasta con la tasa de desempleo nacional que aumentó. Esta bajada del desempleo en la Región durante el segundo trimestre de 2020, algo que se ha repetido también durante los últimos diez años, puede deberse a la estacionalidad y a las contrataciones de cara al verano en sectores vacacionales. Cómo reaccionarán las cifras de desempleo en la Región tras el verano y ante el nuevo estado de alarma y un posible confinamiento decretado por el Gobierno es una incógnita. Puesto que la tasa de desempleo afecta de forma directa a la compraventa de inmuebles y a la concesión de nuevas hipotecas, es recomendable seguir observando esta variable para saber cómo puede afectar al mercado inmobiliario en el futuro a corto plazo.

La mayoría de los profesionales del sector inmobiliario en la Región opina que el mercado de alquiler no se ha visto afectado tras la pandemia, y no solo eso, sino que los precios y alquileres cerrados aumentan respecto del año 2019 y se espera que sigan aumentando, al menos, a un año vista. El mercado de la compraventa sí se ha visto más afectado, en cuanto a volumen de viviendas vendidas y sobre todo en cuanto a precios, aunque los profesionales encuestados se mantienen optimistas respecto al número de ventas en el corto plazo, no así con los precios, ya que auguran que la

caída va a continuar durante el año 2021. En términos generales, los agentes encuestados se mantienen optimistas ante la recuperación del mercado inmobiliario en 2021. La forma de trabajar de estos profesionales ha cambiado, pero dada la segunda ola de COVID-19 en nuestro país y un segundo estado de alarma prorrogable según el gobierno hasta el 9 mayo de 2021, parece que las agencias inmobiliarias tendrán que abrazar finalmente la tecnología y readaptar sus empresas en estos tiempos de gran incertidumbre que ha traído consigo la pandemia, si no quieren ver mermado su volumen de negocio ante otro posible confinamiento de la población.

En relación a la compraventa de viviendas, la caída sufrida en la Región de Murcia y en España durante el confinamiento de marzo a junio de 2020 fue similar, pero lo cierto es que la recuperación fue mucho mayor en la Región de Murcia que a nivel nacional; una vez más el clima, la experiencia vivida durante el confinamiento, el número de playas en la Región y los bajos precios de la vivienda en comparación con otras Comunidades pudieron ser factores clave para explicar esta recuperación. Otro de los factores para explicar dicha recuperación, es la bajada de precios en la venta de viviendas en la Región, que arrojó el estudio realizado por APIMUR (2020b). Esto guarda relación con la bajada en la venta de viviendas registradas en verano de 2020 según el INE y los profesionales inmobiliarios encuestados respecto a verano de 2019. Por tanto, es importante señalar la diferencia entre la variación mensual y anual, es decir, existe una gran recuperación del mercado de compraventa de viviendas en la Región respecto a los meses de abril y mayo, pero también una bajada en la compraventa de viviendas respecto al verano 2019. Por consiguiente, aunque la Región de Murcia se ha recuperado de la caída, es cierto que el mercado de compraventa ha sufrido levemente las consecuencias de la llegada del COVID-19 a nuestro país, exceptuando las viviendas con piscina, jardín o terraza que, tras el confinamiento, parecen haber aumentado tanto su demanda como sus precios.

Como bien señalaron los profesionales encuestados, y tal y como podíamos imaginar tras la crisis vivida en 2008, el criterio de las entidades financieras en la Región a la hora de dar financiación hipotecaria es ahora más estricto, algo lógico en tiempos de incertidumbre como el que estamos atravesando actualmente. Pero lo cierto es que este cambio en el criterio de los bancos no ha afectado demasiado al número de nuevas hipotecas registradas. Es cierto que hubo una caída de estas en los meses de mayo, julio y agosto, pero estas cifras están dentro de lo normal si nos fijamos en los registros de los últimos años. Luego podemos afirmar que, pese a la mayor rigurosidad de las entidades a la hora de brindar financiación hipotecaria, el COVID-19 tampoco ha afectado en gran medida a la firma de nuevas hipotecas en nuestra Comunidad.

En lo relativo al alquiler de viviendas en la Región, la mayoría de los profesionales encuestados respondieron que habían cerrado la misma cantidad o más de alquileres que durante el verano pasado, además del consecuente aumento de los precios de alquiler que esto acarrea; por lo que actualmente no se puede considerar que este mercado haya experimentado daño alguno tras la llegada del COVID-19 a España, al contrario, el mercado de alquiler de viviendas se mantiene firme ante las influencias externas.

Si hablamos de expectativas, los profesionales piensan que, en lo referente a la compraventa de viviendas en el corto plazo, los precios seguirán cayendo, pero no tienen muy claro si el volumen de ventas bajará, se mantendrá o caerá. Y respecto al alquiler de viviendas a corto plazo, los profesionales creen que, aunque levemente, los precios seguirán aumentando y se mantienen optimistas respecto al volumen de alquileres que cerrarán en el próximo año. En líneas generales, sobre cuáles son sus expectativas del mercado inmobiliario, prima el optimismo entre los profesionales del sector.

En general, y tras haber analizado las variables más significativas del mercado inmobiliario, así como las opiniones de los profesionales del sector, llegamos a la conclusión de que el mercado inmobiliario en la Región de Murcia ha aguantado bastante bien los efectos económicos negativos que ha traído consigo el COVID-19, a diferencia del mercado inmobiliario nacional que, según hemos podido comprobar, ha salido peor parado.

Cabe destacar que según Housage (2020), la forma en la que se ha visto impactado el sector inmobiliario durante esta pandemia del COVID-19 es muy diferente a la que golpeó dicho sector en 2008. La crisis inmobiliaria de 2008 estuvo estrechamente ligada con el sector de la construcción de viviendas y con la burbuja inmobiliaria que se creó debido al aumento de los precios de forma desmesurada y al exceso del nivel de producción de viviendas (Housage, 2020). Esto, junto a una crisis crediticia mundial, propició la mayor crisis inmobiliaria en nuestra historia. En el año 2020, a diferencia de 2008, se ha experimentado una crisis sanitaria, que ha derivado en crisis económica en algunos sectores. Pero lo cierto es que, en cuanto al sector inmobiliario, las circunstancias que propiciaron la crisis en 2008 están lejos de darse en lo que resta de 2020 e inicios de 2021, por lo que se puede afirmar que ambos períodos no son realmente comparables en términos de crisis inmobiliaria como tal. Lo que no quiere decir que, si esta situación pandémica y de gran incertidumbre se alarga en el tiempo, no podamos hablar de crisis inmobiliaria en el futuro.

Las limitaciones de este estudio son principalmente temporales, debido a que numerosos datos todavía no están publicados o disponibles. Así mismo no se ha podido disponer del suficiente tiempo de análisis y reflexión para conocer mejor las causas y consecuencias del COVID-19, dada la actualidad de lo acontecido. También se han experimentado limitaciones con la ausencia de respuesta por parte de COAPI y APIMUR a

nuestra petición de envío masivo de la encuesta de elaboración propia entre sus asociados, ya que no se les ha podido dar respuesta a algunas preguntas de la encuesta que no estaban incluidas en el estudio de APIMUR (2020), así como la parquedad de dicho estudio en el comentario de los resultados obtenidos.

7. Anexos

Anexo 1: Encuesta de elaboración propia.

ENCUESTA SOBRE LOS EFECTOS DEL COVID-19 EN EL MERCADO INMOBILIARIO LOCAL

Este cuestionario es completamente anónimo y tiene como fin último conocer la situación actual del mercado inmobiliario en la Región de Murcia y sus municipios.

***Obligatorio**

1. Seleccione el municipio donde su empresa desarrolla principalmente la actividad inmobiliaria: *

Marque solo una opción.

		Mula
Abanilla		Murcia
Abarán	Caravaca de la Cruz	Ojós
Águilas	Cartagena	Pliego
Albudeite	Cehegín	Puerto Lumbreras
Alcantarilla	Ceutí	Ricote
Los Alcázares	Cieza	San Javier
Aledo	Fortuna	San Pedro del Pinatar
Alguazas	Fuente Álamo	Santomera
Alhama de Murcia	Jumilla	Torre-Pacheco
Archena	Librilla	Las Torres de Cotillas
Beniel	Lorca	Totana
Blanca	Lorquí	Ulea
Bullas	Mazarrón	La Unión
Calasparra	Molina de Segura	Villanueva del
Campos del Río	Moratalla	

Río Segura

Yecla

2. Indique el número aproximado de trabajadores en su empresa: *

3. Durante el estado de alarma decretado por el Gobierno español entre marzo y junio de 2020, ¿ha realizado su empresa algún ERTE? *

Seleccione la/s que proceda

Marque solo una opción.

Sí, de todos los empleados

Sí, de parte de los empleados

No

Otro:

4. En caso de haber continuado la actividad en su empresa durante el estado de alarma, ¿podría indicar la modalidad de trabajo que se ha llevado a cabo? *

Marque solo una opción.

Actividad presencial de todos los empleados en el centro de trabajo

Teletrabajo de todos los empleados

Actividad presencial por turnos combinada con teletrabajo

No hubo actividad durante el estado de alarma

Otro:

5. Desde el pasado 14 de marzo, día del decreto del confinamiento, ¿ en alguna de las viviendas gestionadas por su empresa los inquilinos han dejado de abonar el alquiler o han sido ocupadas ilegalmente? *

Selecciona todos los que correspondan.

No

De 1 a 5 viviendas con inquilinos que han dejado de abonar el alquiler (la totalidad o una parte) CON el permiso del arrendatario

Más de 5 viviendas con inquilinos que han dejado de abonar el alquiler (la totalidad o una parte) con el permiso del arrendatario

De 1 a 5 viviendas con inquilinos que han dejado de abonar el alquiler (la totalidad o una parte) SIN el permiso del arrendatario

Más de 5 viviendas con inquilinos que han dejado de abonar el alquiler (la totalidad o una parte) sin el permiso del arrendatario

De 1 a 5 viviendas han sido ocupadas ilegalmente.

Más de 5 viviendas han sido ocupadas ilegalmente

6. ¿Ha solicitado su empresa algún tipo de ayuda económica desde el inicio del estado de alarma (14 de marzo de 2020)? *

Seleccione la/s que proceda

Selecciona todos los que correspondan.

Financiación bancaria

- Ayudas del gobierno central
- Ayudas de la Comunidad Autónoma
- Ayudas del ayuntamiento
- No he solicitado ninguna ayuda

7. ¿Cómo ha variado en su empresa el volumen de viviendas alquiladas durante el segundo trimestre de 2020, en comparación con el mismo trimestre de 2019? *

Marque solo una opción.

- Ha aumentado significativamente
- Ha aumentado levemente
- No ha variado
- Ha disminuido levemente
- Ha disminuido significativamente

8. En su opinión, ¿cómo afectará en el corto plazo (1 año) la crisis del COVID-19 a los precios del alquiler de viviendas en la localidad donde su empresa desarrolla su actividad principalmente? *

Marque solo una opción.

- Aumentarán significativamente
- Aumentarán levemente
- Se mantendrán sin cambios
- Disminuirán levemente
- Disminuirán significativamente
- Otro:

9. Si su empresa tiene actividad en el sector del alquiler vacacional, ¿cómo ha variado el número de viviendas vacacionales alquiladas a partir del desconfiamiento (21 de junio 2020), en comparación con el verano pasado? *

Marque solo una opción.

- Ha aumentado
- No he observado ninguna variación
- Ha disminuido
- Mi empresa no está relacionada con el sector del alquiler vacacional
- Otro:

10. ¿Cómo ha variado en su empresa el volumen de viviendas vendidas durante el segundo trimestre de 2020, en comparación con el mismo trimestre de 2019? *

Marque solo una opción.

- Ha aumentado significativamente
- Ha aumentado levemente

- No ha variado
- Ha disminuido levemente
- Ha disminuido significativamente

11. En su opinión, ¿cómo afectará en el corto plazo (1 año) la crisis del COVID-19 a los precios de venta de viviendas en la localidad donde su empresa desarrolla su actividad principalmente? *

Marque solo una opción.

- Aumentarán significativamente
- Aumentarán levemente
- Se mantendrán sin cambios
- Disminuirán levemente
- Disminuirán significativamente
- Otro:

12. ¿Ha observado que las características demandadas en las viviendas (de alquiler o de compra) hayan variado tras el comienzo de la crisis? Por ejemplo, mayor preferencia por vivir fuera del núcleo urbano, mayor preferencia por viviendas con piscina particular, mayor preferencia por viviendas en edificios de pisos,... *

Marque solo una opción.

- No, en general no han cambiado
- Sí

13. En caso afirmativo, especifique brevemente los cambios observados: En caso contrario, dejar en blanco

14. Si su empresa ya estaba en activo en 2008, ¿considera que la crisis actual está afectando en mayor o menor medida a su sector que la crisis de 2008? *

Marque solo una opción.

- Está afectando en mayor medida que en 2008
- Está afectando de forma similar
- Está afectando en menor medida que en 2008
- Mi empresa no estaba en activo en 2008

15. En su opinión, ¿cómo cree que será la recuperación del sector inmobiliario en la localidad donde desarrolla su actividad tras la vuelta a la "nueva normalidad"? *

Marque solo una opción.

- En forma de V (Recuperación rápida: 3 meses)
- En forma de U (Recuperación lenta: 9 meses)
- En forma de L (Shock estructural negativo persistente en el tiempo: 18 meses)
- Otro:

8. Bibliografía

ABC (2020). España perdió 1,5 millones de empleos a un ritmo tres veces mayor que en la UE. [Consultado el 5 de noviembre de 2020]. Obtenido de https://www.abc.es/economia/abci-espana-perdio-15-millones-empleos-ritmo-tr-es-veces-mayor-202009082125_noticia.html

APIMUR (2020a). Teletrabajo y tecnología en el sector inmobiliario. 23 de julio de 2020.

APIMUR (2020b). Informe sobre la evolución del mercado inmobiliario post COVID-19 en la Región de Murcia tras el verano 2020. Septiembre de 2020.

Baldwin, R. (2020). Keeping the lights on: Economic medicine for a medical shock. VoxEU. [Consultado el 20 de junio de 2020]. Obtenido de <https://voxeu.org/article/how-should-we-think-about-containing-covid-19-economic-crisis>

Baldwin, R. y Weder di Mauro, B. (2020). Economics in the Time of COVID-19. 6 de marzo de 2020. VoxEU. [Consultado el 22 de junio de 2020]. Obtenido de <https://voxeu.org/system/files/epublication/COVID-19.pdf>

BBVA Research (2020). Observatorio Regional España. Tercer trimestre 2020. [Consultado el 5 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/observatorio-regional-espana-tercer-trimestre-2020/>

BOE (2020). Boletín Oficial del Estado del 14 de marzo de 2020. [Consultado el 20 de julio de 2020]. Obtenido de <https://www.boe.es/boe/dias/2020/03/14/pdfs/BOE-A-2020-3692.pdf>

Colegio de Registradores de la Propiedad (2020). Compraventas registradas durante el tercer trimestre de 2020. [Consultado el 20 de noviembre de 2020]. Obtenido de https://www.registradores.org/documents/33383/321222/ERI_2020_3T.pdf/e0a2a7a7-bb8b-bed9-b6d7-24490c16b698?t=1605257841835

De la Fuente, A. (2020). Impacto de la COVID-19 sobre el PIB de las CC.AA. en 2020: una primera aproximación. BBVA Research. [Consultado el 19 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/espana-impacto-de-la-covid-19-sobre-el-pib-de-las-ccaa-en-2020-una-primera-aproximacion/>

Delle Femmine, L. (2020). La economía española se hundió un 34% al inicio del confinamiento. El País. [Consultado el 11 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://elpais.com/economia/2020-06-17/la-economia-espanola-se-hundio-un-34-al-inicio-del-confinamiento.html>

El Economista (2020). Parón absoluto del mercado inmobiliario: la compraventa de vivienda registró en abril una caída récord del 71,3%, según los notarios. [Consultado el 20 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.eleconomista.es/empresas-finanzas/inmobiliaria/noticias/10596732/06/20/Paron-absoluto-del-mercado-inmobiliario-la-compraventa-de-vivienda-registro-en-abril-una-caida-record-del-713-segun-los-notarios.html>

Engel & Völkers (2020). Crisis inmobiliaria debido al coronavirus ¿Recesión en el mercado? [Consultado el 5 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.engelvoelkers.com/es-es/crisis-inmobiliaria-coronavirus/>

Enjuanes, L (2020). Virus de Wuhan: detección precoz y una vacuna para frenar la epidemia. SINC. [Consultado el 11 de junio de 2020]. Obtenido de <https://www.agenciasinc.es/Opinion/Virus-de-Wuhan-deteccion-precoz-y-una-vacuna-para-frenar-la-epidemia>

Epdata (2020a). Evolución de la compraventa de viviendas en España, según el INE. [Consultado el 1 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.epdata.es/evolucion-compraventa-viviendas-ine/1ccf1579-f9ba-4518-8a30-ccf991fb301c/espana/106>

Epdata (2020b). Evolución de la tasa de paro. [Consultado el 5 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.epdata.es/evolucion-tasa-paro-espana/7c16eeb2-b201-450b-b56c-e00df71ee371/espana/106>

Epdata (2020c). Evolución del número de parados en Región de Murcia. [Consultado el 6 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.epdata.es/evolucion-numero-parados-comunidad/9e78db92-c345-4168-b88f-88d6760d3e89/murcia/306>

Epdata (2020d). Evolución de la compraventa de viviendas en Región de Murcia. [Consultado el 10 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.epdata.es/evolucion-compraventa-viviendas-comunidad-ine/e51a3936-db6e-43b1-b249-fa35f62ab041/murcia/306>

Epdata (2020e). Número de viviendas hipotecadas en Región de Murcia. [Consultado el 10 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.epdata.es/numero-viviendas-hipotecadas-comunidad/cf8e6ed4-f687-4f59-ba2d-537b1d2606d3/murcia/306>

Expansión (2020a). PIB de España - Producto Interior Bruto. [Consultado el 5 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/pib/espana>

Expansión (2020b). EPA - Encuesta de Población Activa de las Comunidades Autónomas. [Consultado el 8 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://datosmacro.expansion.com/paro-epa/espana-comunidades-autonomas?dr=2020-09>

Gómez, C. (2020). Consecuencias COVID-19 en el real estate. GLOVAL. [Consultado el 29 de junio de 2020]. Obtenido de <https://www.gloval.es/files/consecuencias-covid-19-en-real-estate.pdf>

He, E. (2020). The Results of Europe's Lockdown Experiment Are In. Bloomberg. [Consultado el 20 de junio de 2020]. Obtenido de <https://www.bloomberg.com/graphics/2020-opinion-coronavirus-europe-lockdown-excess-deaths-recession/>

Hernández, J. (2020). El FMI augura que el precio de la vivienda en España pinchará al menos como en 2008. Vozpópuli. [Consultado el 20 de junio de 2020]. Obtenido de https://www.vozpopuli.com/economia-y-finanzas/fmi-precio-vivienda-espana-crisis-2008_0_1346266703.html

Hernández de Cos, P. (2020). El impacto del COVID-19 en la economía española. Informe anual 2019 del Banco de España, presentado en Madrid en julio de 2020. [Consultado el 10 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/Gobernador/hdc010720.pdf>

Housage (2020). ¿Habrá burbuja inmobiliaria en 2020? [Consultado el 1 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://housage.es/articulos/analisis-mercado-inmobiliario/burbuja-inmobiliaria-2020/>

Housfy (2020). ¿Cómo afectará al mercado inmobiliario? [Consultado el 5 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://housfy.com/blog/crisis-2020-como-afectara-al-mercado-inmobiliario/>

Huesca, K. (2020). La Bolsa española se desploma un 14,06%, la mayor caída de su historia por el pánico al coronavirus. 20 Minutos. [Consultado el 13 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.20minutos.es/noticia/4184756/0/bolsa-coronavirus-sesion-12-marzo-2020/>

Idealista (2020a). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Murcia provincia. [Consultado el 17 de octubre de 2020]. Obtenido de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/murcia-region/murcia-provincia/>

Idealista (2020b). Evolución del precio de la vivienda en venta en Murcia provincia. [Consultado el 19 de octubre de 2020]. Obtenido de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/murcia-region/murcia-provincia/>

Idealista News (2020). El precio de los alquileres cae en las grandes ciudades durante el tercer trimestre. [Consultado el 19 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/10/05/787359-el-precio-de-los-alquileres-cae-en-las-grandes-ciudades-durante-el-tercer-trimestre>

INE (2020a). PIB y PIB per cápita - Resultados por comunidades y ciudades autónomas. Serie Revisión Estadística 2019. [Consultado el 5 de octubre de 2020]. Obtenido de

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736167628&menu=resultados&idp=1254735576581#!tabs-1254736158133

INE (2020b). Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad (ETDP). [Consultado el 12 de noviembre de 2020]. Obtenido de

https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736171438&menu=resultados&idp=1254735576757#!tabs-1254736158217

INE (2020c). Estadística de Hipotecas (H). [Consultado el 12 de noviembre de 2020]. Obtenido de <https://www.ine.es/daco/daco42/daco426/h0420.pdf>

La Opinión de Murcia (2020). El precio del alquiler sigue subiendo en la Región pese al coronavirus. [Consultado el 5 de septiembre de 2020]. Obtenido de <https://www.laopiniondemurcia.es/comunidad/2020/09/03/precio-alquiler-sigue-subiendo-region/1142223.html>

Mayordomo, P. (2019). Causas que afectan a la subida de precios de alquiler y alternativa entre comprar o alquilar vivienda en la actualidad. Trabajo Fin de Grado, Universidad de Comillas. Obtenido de <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/27369/TFG-MayordomoTello%2cPaula.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Melguizo, J. (2020). La pandemia golpea al inmobiliario: el precio de la vivienda caerá hasta un 6,5% en 2020. Bolsamanía. [Consultado el 12 de septiembre de 2020]. Obtenido de

<https://www.bolsamania.com/noticias/economia/pandemia-golpe-inmobiliario-vivienda-2020--7417921.html>

Teepsteen, S. (2020). Why Spain's economy is more sensitive to the Covid-19 shock. Banco ING. [Consultado el 27 de junio de 2020]. Obtenido de <https://think.ing.com/articles/spain-sensitivity-to-covid-19/>

The Economist. (2020a). Tracking the coronavirus across Europe. [Consultado el 1 de agosto de 2020]. Obtenido de <https://www.economist.com/graphic-detail/2020/07/03/tracking-the-coronavirus-across-europe>

The New York Times (2020). What's Going On in This Graph? | Coronavirus Outbreak. [Consultado el 16 de junio de 2020]. Obtenido de <https://www.nytimes.com/2020/02/18/learning/whats-going-on-in-this-graph-coronavirus-outbreak.html>

White, T. y Devereux, C. (2020). Spain's \$6 Trillion Home Market Faces Second Crash in Decade. Bloomberg. [Consultado el 29 de junio de 2020]. Obtenido de <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-06-12/spanish-real-estate-is-heading-for-its-second-crash-in-a-decade>