

# La crisis golpea los locales comerciales: el precio cae un 9% y las ventas un 34%

**BANCO DE ESPAÑA/** Las restricciones, el auge de las compras online y el teletrabajo lastran las ventas de los locales comerciales y oficinas, que en el primer semestre de 2020 llegaron a hundirse un 60%.

Inma Benedito, Madrid

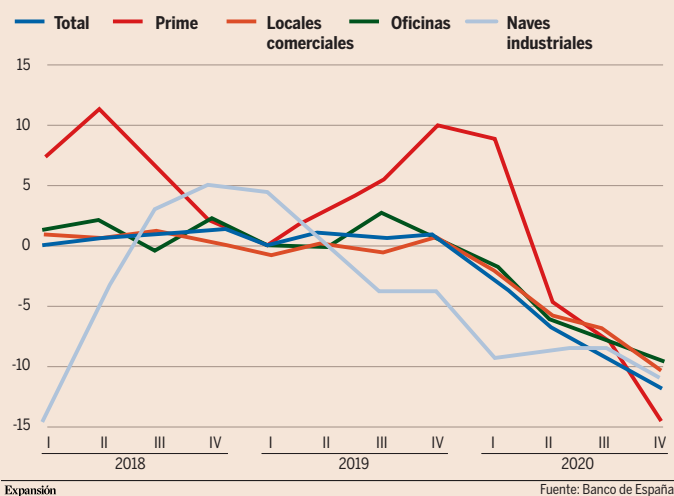
Después de meses de perspectivas bajadas en comercios y bares, de reducción de horarios y limitación de horarios, los locales comerciales han perdido parte del atractivo que tenían como negocio, y eso está afectando a su precio de venta. Lo mismo ocurre con las oficinas, eclipsadas ante el auge del teletrabajo. Las ventas de estos activos se hundieron un 33,8% interanual en 2020 y el precio cayó un 8,8%, según un informe publicado ayer por el Banco de España.

El parón de actividad sufrido durante el segundo trimestre de 2020 por la crisis del Covid-19 dejó a numerosos propietarios de locales comerciales y oficinas sin los ingresos que percibían de sus negocios o del alquiler de la propiedad. Y ante la falta de liquidez, muchos tuvieron que vender. El problema es que en plena pandemia y con una de las economías más golpeadas entre los países avanzados, nadie compraba locales. Sólo en el primer semestre de 2020, la venta de locales se desplomó un 60%, aunque en los siguientes meses la caída se fue suavizando.

“La demanda de este tipo de establecimientos se ha resentido por el deterioro de las expectativas para los negocios”, explica el Banco de España. Esto se ha traducido en una “corrección importante de la actividad, los precios y las

## PRECIO DEL INMOBILIARIO COMERCIAL

Tasa de crecimiento interanual del precio del m<sup>2</sup> inmobiliario comercial, en %



Expansión

Fuente: Banco de España

operaciones de financiación”.

El teletrabajo hundió la venta de oficinas un 47%, mientras que la ausencia de turistas, los cierres de actividad y el boom de las compras por Internet acabaron con las de locales comerciales *prime*, cuyas ventas se resintieron un 47,9%. Estos son los dos subsegmentos más castigados por la crisis. Y si nadie compra activos, y éstos se acumulan como *stock* en venta, los precios caen: el Banco de España constata un descuento medio

del 8,8% en 2020, que se sitúa en un 7,9% en *prime* y un 8,3% en oficinas.

El organismo gobernado por Pablo Hernández de Cos constata que la caída, en el caso de los locales *prime* (hasta ahora los más demandados), “podría estar reflejando la respuesta del mercado a las nuevas pautas de consumo vinculadas al auge de la compra en línea, que se ha consolidado de forma rápida en el último año por las medidas de distanciamiento social”. De la misma

manera, “el mayor recurso al teletrabajo como medida para evitar la propagación de la pandemia podría haber reducido la demanda de superficies para oficina”.

En cuanto a por qué el inmobiliario no residencial se ha llevado de lleno el golpe de la crisis mientras que la vivienda ha resistido mejor, el Banco de España apunta a una causa clara: Locales comerciales son mucho más sensibles que la vivienda a cualquier crisis. Mientras que la demanda de

## El Banco de España alerta de un repunte del crédito dudoso cuando se retiren las medidas de apoyo

establecimientos comerciales obedece a las perspectivas sobre el ciclo económico, la vivienda es un bien de primera necesidad. Es más, si el teletrabajo y las compras online han actuado como desincentivo de las compras de locales; el confinamiento y la vida telemática se han convertido en revulsivo de una nueva demanda de vivienda.

Sin embargo, el Banco de España alerta de dos importantes consecuencias del deterioro del inmobiliario no residencial. En primer lugar, sin actividad ni ventas, la inversión en construcción ha caído, “por lo que un deterioro de las condiciones de este mercado puede tener efectos sobre el crecimiento económico”. En segundo lugar, avisa de un posible repunte del crédito dudoso en el sector. Si bien por el momento la calidad de este tipo de crédito aguanta por las ayudas del Gobierno y las moratorias, “una crisis en este mercado puede impactar negativamente en el capital de los bancos como consecuencia del posible aumento de la morosidad de los préstamos destinados a estas actividades”.

## La afiliación de extranjeros sube más del 10% en 10 comunidades

Expansión, Madrid

La cifra de trabajadores de origen extranjero subió en junio pasado respecto al mismo mes de 2020 en todas las comunidades salvo Canarias, y lo hizo por encima del 10% en una decena de regiones, más en Asturias (14,83%) y Galicia (14,06%).

Según los datos facilitados ayer por el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, la afiliación media subió también en 12 meses en Extremadura (12,9%), Andalucía (12%), Comunidad Valenciana (12%), Cantabria (11,9%), Castilla y León (11,6%), Castilla-La Mancha (10,9%), Navarra (10,3%) y Baleares (10%).

Por debajo de la media (9,4%) aumentó en Murcia (9,1%), País Vasco (8,9%), Cataluña (8,9%), Madrid (8,8%), La Rioja (7,3%) y Aragón (7%). En cambio, bajó en Canarias, un 0,5%. Respecto a mayo, descendió un 6,55% en Andalucía, un 2,6% en Murcia, un 0,1% en La Rioja y un 0,1% en Melilla, y creció más en Baleares, un 21,78% y en La Mancha, un 11,4%.

Por sexos, en todas las comunidades hay más hombres extranjeros trabajando que mujeres, en algunas de forma notable como Murcia (111,6% más), a excepción de Asturias, donde hay un 1,5% más de mujeres. Murcia presenta otra singularidad, y es que es la única en la que hay más extranjeros afiliados en el Sistema Especial Agrario que en ninguna otra modalidad.

# Las insolvencias subirán un 30% este año, lideradas por los servicios

Pablo Cerezal, Madrid

No se pueden poner puertas al mar, pero tampoco a la destrucción creativa que mueve la economía. Si bien la moratoria concursal paralizó numerosos procesos de insolvencia en 2020, ahora muchas empresas ya no resisten más la situación económica y están planteando concursos de acreedores. Por ello, el número de procedimientos de este tipo se incrementará un 30% este año, de acuerdo con las previsiones de la empresa de seguros de crédito y cau-

ción Solunion, recogidas en su último informe trimestral de insolvencias, al que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

En concreto, la compañía prevé que este año se produzcan 5.150 procedimientos de insolvencia, un 30% más que en 2020. Y las cifras vendrán impulsadas especialmente por el sector servicios, uno de los más castigados por la pandemia del coronavirus, con un alza del 69,5%, hasta los 2.000 concursos, después de ser una de las pocas áreas donde se elevaron también en

2020, un 14%. Esta actividad vendrá seguida a mucha distancia por la construcción (1.120 concursos, un 20,8% más), el comercio minorista (410), la agroalimentación (270), el textil (220), el transporte (202) o el equipamiento de hogar (159). Sin embargo, en relación al tamaño del sector, es el textil donde se espera un mayor derrumbe, ya que en 2020 se registraron 6,2 concursos por cada mil empresas activas (frente a 2,4 de media) y para el ejercicio actual se espera un incremento

del 37,5%. Por regiones, Cataluña es la región con más concursos previstos para este año (1.450, un alza del 44%), seguida de Madrid (1.065, un 31% más), Comunidad Valenciana (765, un 25% más) y Andalucía (400, un 15% más).

Con todo, la buena noticia es que las grandes insolvencias (aquellas que se producen en empresas que facturan más de 15 millones de euros al año) se están moderando, pasando de 31 en el primer semestre de 2020 a 25 en el mismo periodo de este año.

## LOS CONCURSOS DE ACREEDORES SE DISPARAN

Concursos de acreedores previstos para este año, en número de procedimientos entre los principales sectores. Variación interanual, en %.

Sector	Número de procedimientos	Variación interanual, en %
Servicios	2.000	68,5
Construcción	1.120	20,8
Comercio minorista	410	12,9
Agroalimentación	270	-7,5
Textil	220	37,5
Transporte	202	9,8
Equipamiento hogar	159	12
Automoción	137	14
Metal	129	37
Servicio IT	125	10,3

Expansión

Fuente: Solunion