

ECONOMÍA / POLÍTICA

¿QUÉ VA A PASAR CON EL PRECIO DE LOS PISOS EN LA PLAYA?

Grandes oportunidades en Cataluña

COSTA BRAVA Y DORADA

Las tensiones de liquidez han provocado que numerosos particulares, autónomos y pequeños empresarios ya hayan puesto a la venta sus segundas residencias. Tanto en la Costa Brava como en la Costa Dorada se podrán encontrar muchas oportunidades inmobiliarias en los próximos meses. Las dos tienen una gran exposición al comprador extranjero, por lo que, a causa de su desaparición por la pandemia, se prevé que el mercado caiga, como mínimo, un 50%. Según el director de Engel & Völkers en la Costa Brava, Juan Lluís Marigot, los precios podrían bajar entre un 10% y un 15% y los mayores descensos se esperan en las zonas más

masificadas. El socio de Barnes en Barcelona, Emmanuel Virgoulay, añade que muchas de las segundas residencias propiedad de extranjeros de esta área del litoral gerundense también están saliendo a la venta y es algo más pesimista con la caída de precios, que estima que será de más de un 20%. En el caso de la Costa Dorada, en Tarragona, también se han congelado todas las operaciones de compradores extranjeros. El director de Engel & Völkers del área de Costa Dorada, Miguel Ángel Osuna, indica que ya se está produciendo un importante ajuste en las propiedades que estaban sobrevaloradas y considera que el resto del mercado sufrirá descensos de entre un 5% y un 10%.

“Ofertas agresivas” en Valencia

COSTA AZAHAR Y VALENCIANA

El comprador con los ojos puestos en la costa valenciana se encontrará con un mercado marcado por ofertas agresivas y alta demanda de chalets. “La primera semana del estado de alarma nuestra demanda cayó en un 70%”, explica Miguel Ángel Cantos, director de Engel & Völkers Valencia, lo que podría llevar a descensos del 30% en las ventas. Para recuperar la demanda, Cantos augura descuentos de en torno a un 10% en Valencia y un 15% en la zona de Castellón, “e incluso ofertas agresivas condicionadas a visitar el inmueble”, añade. Estos ajustes atraerán la entrada de potenciales compradores.

“Después del primer ‘shock’, la demanda online ha ido mejorando, y comparado con la primera semana del estado de alarma ha crecido un 120%”, señala Cantos, para quien “es un buen momento para comprar”. Este repunte se explica por un sorprendente aumento en el número de clientes que buscan alquilar un chalet con piscina, que “se ha disparado un 100% respecto a antes de la crisis”, especialmente en Náquera, Bétera, Mas Camarena, Torre en Corill y Cumbres de San Antonio, Rocafort y Santa Bárbara, Paterna, La Cañada y Valterra; y la reorientación de propietarios que quieren vender su piso en el centro de la ciudad y salir a las afueras.

La vivienda en costa, entre un 5% y un 20% más barata por el coronavirus

ESTIMACIONES PARA 2020/ La compra de pisos frente al mar está paralizada a las puertas del verano: sin turistas extranjeros y con los nacionales temerosos de que la crisis se incruste en la economía, se esperan ajustes por toda la costa española.

Inma Benedito, Madrid

Aunque las ventanas apenas le dejen colarse, se acerca el verano, y con él los pensamientos llevan a una costa todavía vetada por las restricciones del estado de alarma. La pandemia del coronavirus ha levantado una mampara entre expectativas vacacionales y realidad confinada. No está claro cuál será el papel de la vivienda en costa en la Nueva Normalidad, pero si los españoles no saben todavía si podrán ir a la playa en julio, difícilmente tomarán ahora la decisión de comprar un piso frente al mar. “Es de esperar que el impacto en los municipios de costa sea mayor que la media nacional, sobre todo considerando la exposición del mercado a la actividad turística”, explica Luis Rodríguez de Acuña, consejero delegado de R.R. Acuña & Asociados, cuyas estimaciones apuntan a caídas del 15% en las ventas y del 10% en el valor de la vivienda en costa (ver página 20).

El desplome turístico y la indecisión de potenciales compradores se traducirán en un parón en la demanda que hará caer la venta de pisos alrededor de un 20% en 2020, según estimaciones de CBRE elaboradas para este diario. La mayoría de potenciales compradores lleva semanas en modo *wait and see*: los que tenían intención de comprar pero, afectados por la crisis,

esperan a ver luz al final del túnel; y los que cuentan con liquidez y aguardan el momento de lanzarse a oportunidades. No es para menos. El parón de la demanda en clima de recesión hará que aquellos propietarios que necesiten liquidez opten por rebajas para poder vender rápido.

“Los ajustes serán asimétricos en función de zonas geográficas, primera y segunda residencia, así como vivienda de lujo y vivienda tipo medio y más asequible”, señala Samuel Población, director nacional de residencial y suelo de CBRE que, en el peor de los escenarios, prevé una caída media del 5,8% para el valor de los activos en costa.

Pero que haya arena y agua salada no hace iguales a todos los mercados. No es lo mismo la composición de oferta y demanda de un piso frente a la playa de la Concha, en San Sebastián, una de las zonas más cotizadas de toda España y con un elevado porcentaje de la demanda compuesta por un segmento *premium* y peso de nacionales; que en Benidorm, donde más de la mitad de los compradores son extranjeros que buscan segunda residencia y que puede que este verano no visiten las playas españolas. Mientras que en San Sebastián los pisos podrían incluso revalorizarse, según las previsiones de Engel & Völkers o, a lo sumo, su-

¿QUÉ PASARÁ CON LA VIVIENDA EN COSTA?

Estimación de la evolución del mercado en áreas costeras frente a niveles previos (2008). Índice base 100=2008

*Estimación.

> Precios



> Oferta



> Demanda



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

Expansión

frir ajustes del 3%; en Alicante y Benidorm la vivienda podría abarataarse hasta un 20%.

“Las zonas de costa con mayor demanda extranjera de segunda residencia y aquellas que ya contaban con una cierta sobreoferta serán las

que mayor impacto sufrirán”, apunta Población. Alicante, Málaga, Baleares y Valencia, representan el 50% de las viviendas vendidas a extranjeros en 2019, según datos de los registradores.

En ese sentido, añade Po-

blación, “prevemos que en la Costa de Sol, por su *stock* disponible pre-Covid, así como por el elevado peso del comprador foráneo, los ajustes serán relevantes”. La horquilla del impacto en precios estimada por R.R. Acuña & Aso-

ciados, en un estudio detallado de los principales municipios turísticos de la Costa del Sol, apunta a descensos del 7,4% al 11,6% en San Roque (Cádiz); del 0,3% al 9,9% en Torremolinos; o del 0,1% al 10,9% en Mijas (Málaga).

Benidorm y Alicante, caídas de hasta un 20%

COSTA BLANCA

Varias razones explican la previsión de caídas del precio de los pisos en la Costa Blanca, que podrían alcanzar pendientes negativas del 15%-20% en el caso de **Alicante**. El ajuste comienza por un parón de demanda que alcanzará el 5%, pronostica Roberto Botella, licenciado de Engel & Völkers Alicante. Esta podría ser una plaza vulnerable debido a su dependencia de extranjeros. "La principal razón que explica el descenso es el temor que estamos detectando en los clientes extranjeros, sobre todo los de mediana edad, que aún mostrando interés por la compra, la están aplazando por miedo a viajar. Esto está

provocando que algunas operaciones se dilaten", explica Botella. A otro tipo de clientes, continúa, "la crisis de la Covid-19 les ha cogido sobreinvertidos en fondos y bolsa y ahora están centrados en recuperar gran parte de estas caídas antes de invertir en una vivienda". Las playas de **Benidorm**, **Finestrat** y **Villajoyosa** tampoco se librarán de ajustes, que podrían rondar el 12%. Pero aunque el parón durante el confinamiento es notable, **Damián Navarro**, licenciado de Engel & Völkers para Benidorm, Finestrat y Villajoyosa encuentra un filón en el alquiler, donde la demanda "se ha disparado. La inversión en la zona para alquilar sigue siendo muy interesante", añade.

Parón de ventas en Murcia y Almería

COSTA CÁLIDA Y DE ALMERÍA

Las playas de Murcia y Almería notarán este verano la ausencia de turistas extranjeros. La dependencia del sureste español de las llegadas internacionales va más allá del turismo, y se traducirá en menores operaciones de venta de vivienda, que podrían caer en el entorno del 30%. En consecuencia, el valor de los pisos podría abarataarse más de un 17%, según previsiones de la Real Estate Business School. "Lo que hace que las desviaciones sean más negativas es la cuestión del turismo, corrobora José Antonio Pérez, director de la escuela de negocios. Concretamente, los pisos de obra nueva

experimentarán correcciones del 11,5% en Murcia y del 11,8% en Almería. La vivienda de segunda mano sufrirá más, con caídas interanuales del 16,5% y del 16,6% en 2020, respectivamente. "En Murcia sufrirá más la costa de **La Manga** y lo que se desarrolló hacia **Águilas** y **Almería**, por **Vera**, hasta **Cabo de Gata**", explica Pérez, que sin embargo destaca una gran ventaja en Almería: "El Toyo es una urbanización que se hizo sobre suelo público, muy acotada, en la que podrían hacerse modelos experimentales para traer a turistas extranjeros en vuelos tipo chárter, con el objetivo de mantener la demanda en turismo y, por ende, de vivienda", añade.

COSTA DEL SOL

Juan Alberto Gómez. Málaga.

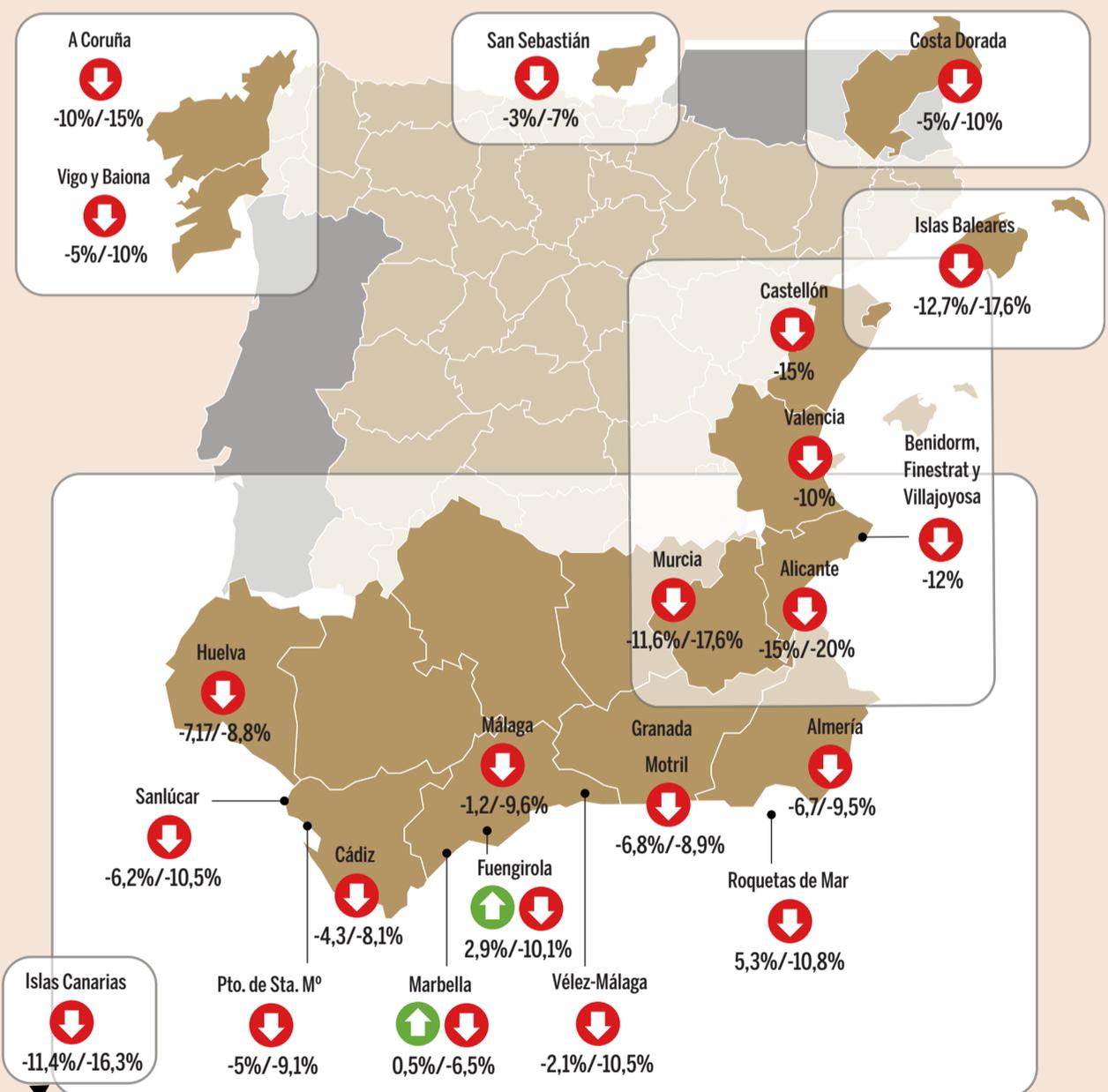
Málaga capital combina las ventajas e inconvenientes de ser un destino tanto urbano como costero. En su caso, se prevé que la caída de ventas bascule entre el 25% y el 30% junto a un descenso del 10% en los precios, según Engel & Völkers y entre un 1,2% y un 9,6%, según R.R. Acuña & Asociados. No obstante, esta fase será coyuntural ya que "de cara a 2021" contemplan un "importante aumento en ventas", si bien con precios más ajustados. Para otros expertos, el Covid-19 ha tenido un efecto multiplicador que ha potenciado las "debilidades y fortalezas de cada promoción", señala, **Tomás Gasset**, fundador y CEO de la promotora **Urbania Internacional** afincada en Fuengirola. El director de Engel & Völkers en Málaga, **Mario Garnica**, detecta en la capital "un cambio de tendencia": Como resultado, está aumentando la demanda de áticos y bajos con jardín o terraza. Destacan las zonas de baja densidad, con vistas y de perfil residencial. En este sentido, cita "El Limonar, Cerrado de Calderón y Pedregalejo o las urbanizaciones de **Pinares de San Antón** y **El Candado**".

LA MILLA DE ORO MARBELLÍ SE RECUPERARÁ

Siempre se ha dicho que **Marbella** es diferente y, en lo referente al impacto del Covid-19, así es. Según las previsiones de R.R. de Acuña & Asociados, el precio de la vivienda en la perla de la Costa del Sol podría subir un 0,5%, aunque en un escenario muy negativo caería hasta un 6,5%. Marbella, junto a otras localidades de la Milla de Oro, como **Benalmádena** con una horquilla estimada de precios que va desde subidas del 1,3% a caídas del 10,1%, según R.R. Acuña & Asociados; o **Estepona** (-3%/-11%), donde hay más demanda que oferta, "podría ser una de las zonas que antes se recupere. Para Luis Rodríguez de Acuña, ceo de R.R. Acuña & Asociados, "los municipios que tienen una mejor situación de partida son aquellos que habían recuperado niveles de precios previos a la crisis de 2008, como es el caso de **Marbella**, **Mijas** (-0,1%/-10,9%) o **Fuengirola** (2,9%/-8,7%)". "La baja oferta no dará mucha opción a grandes descensos", coincide la directora General de Engel & Völkers Marbella, **Smadar Kahana**, que estima un descenso entre el 10% y el 15%. No obstante, recuerda que el mercado necesitaba "una pequeña corrección" tras el "imparable" crecimiento de los últimos años.

¿CUÁNTO CAERÁ EL PRECIO DE LOS PISOS DE PLAYA?

Variación del precio de la vivienda en principales capitales y municipios de costa, en %: Horquilla estimada para 2020 ante el impacto de la Covid-19.



Fuente: Elaboración propia a partir de prospecciones de R.R. Acuña & Asociados, Engel & Völkers y Real Estate Business School

Expansión

Aunque será difícil dar con chollos como los que pudieron encontrarse tras el estallido de la burbuja, quien tenga liquidez podrá aprovechar un momento en el que confluyen bajos tipos de interés hasta donde alcanza la vista, dinero

fluyendo por cuenta del BCE y descuentos en activos que, antes o después, volverán a recuperarse. "Los inversores siguen atentos a oportunidades que puedan surgir y cuentan con capital para invertir", apunta Población.

Como ocurre también a nivel nacional, la obra nueva resistirá mejor el embate que la vivienda de segunda mano, debido a que las promotoras ya tienen cerrados la mayoría de los pisos que pensaban vender este año, por lo que el

valor de los pisos apenas sufrirá ajustes del 3% o 4%. "Pero la vivienda de segunda mano sí mostrará descensos más pronunciados, del 6% o 7%, ante el deterioro de las tasas de empleo, la necesidad de venta por parte de ciertos

propietarios y menor de demanda", añade Población. Todo dependerá de la pendiente de caída de la economía y de la fuerza del rebote de su recuperación, de si la crisis del coronavirus pasará a la historia como un shock co-

yuntural o si se incrustará en el tejido productivo, arrastrando con rentas y empleos y, según las previsiones del Gobierno (entre las más optimistas ante la reactivación), no se recuperarán niveles pre-Covid hasta 2022.

¿QUÉ VA A PASAR CON EL PRECIO DE LOS PISOS EN LA PLAYA?

Cádiz y Huelva, hasta un 8% más baratas

COSTA DE LA LUZ

Aunque linda con la Costa del Sol, el valor de la vivienda en las ciudades de la Costa de la Luz resistirá algo peor el parón de ventas provocado por la pandemia del coronavirus. El ajuste de precios en **Cádiz**, por ejemplo, podría ir desde una caída del 4,3% hasta un 8,1%, en el peor de los casos, según la horquilla de estimación de la variación de precios para 2020 elaborada por R.R. de Acuña & Asociados. En **Huelva**, los descensos podrían oscilar entre un 7,1% y un 8,8% interanual. Pero los peores comportamientos podrían darse en municipios como San Roque, Puerto de Santa María, Chiclana de la Frontera o

Sanlúcar de Barrameda (ver gráfico en página 17). En **San Roque**, municipio gaditano que alberga la conocida urbanización de Sotogrande, podría producirse una de las mayores caídas del valor de la vivienda, de hasta un 11,6% y, en el mejor de los casos, del 7,4% en tasa interanual para el conjunto de 2020, según R.R. de Acuña & Asociados. En otros conocidos municipios de Cádiz, como **Puerto de Santa María**, las correcciones estarán en una horquilla de entre un 5% y un 9,1%; entre un 6,1% y un 10,5% interanual en **Chiclana de la Frontera**; y entre un 6,2% y un 10,5% de pendiente negativa en **Sanlúcar de Barrameda**.

Impacto de más del 5% en A Coruña

COSTA DE GALICIA

Aunque la crisis no ha llegado a paralizar el mercado, la costa gallega no se librará de ligeros ajustes. En **A Coruña** se podría hablar de un impacto en precios entre el 10% y el 15%, según Engel & Völkers. “Desde la semana del 20 de abril estamos viendo un incremento de interesados en propiedades, y muy en concreto en unifamiliares a las afueras”, explica Álvaro Rodríguez Fernández-Argüelles, director de Engel & Völkers A Coruña, y añade que “incluso hemos firmado arras para la venta de un chalé sin visita, en **Oleiros**, en la Urbanización Icaria”. Por supuesto, no se trata de la tónica general; “las ventas han bajado y

van a bajar”, matiza Rodríguez Fernández-Argüelles, debido a estos dos últimos meses de paralización del sector. La escasez de oferta y elevada demanda en la costa de **Vigo** permitirá que el valor de los pisos aguante, aunque las ventas podrían resentirse con caídas de hasta un 30%, especialmente si no se normaliza la actividad de la industria automovilística, con mucho peso en estas zonas. Apenas se dan rebajas en activos con precios fuera de mercado, y como mucho podrían encontrarse descuentos de entre un 5% y un 10%, “que era el típico regateo que ya había”, explica María Jesús Gil, licenciataria de Engel & Völkers para Vigo y **Baiona**.



Dreamstime

El valor al que cerró la vivienda en las semanas previas a la irrupción de la pandemia servirá como referencia a la hora de calcular la pendiente de recuperación.

Ibiza, San Sebastián y Barcelona, las más caras antes del colapso

PRIMER TRIMESTRE/ Las tres ciudades cerraron marzo en el podio de la vivienda en costa, con un metro cuadrado por encima de los 3.300 euros y una elevada demanda que podría amortiguar su caída.

I. Benedito. Madrid

Hasta marzo, el mercado de la vivienda en costa empezaba a dar los últimos coletazos de un ciclo de fuertes subidas que se agotaba, y que daba paso a una nueva etapa de madurez para el sector inmobiliario. “Ya en 2019 existían señales de agotamiento del ciclo expansivo de demanda, especialmente en aquellas ubicaciones que habían incrementado notablemente la oferta en un contexto de apreciación sostenida. Se esperaba por tanto un escenario de moderación en todas las varia-

bles, acompasado con expectativas más contenidas de crecimiento económico y de la actividad turística”, apunta Rafael Gil, director del Servicio de Estudios de Tinsa.

En el primer trimestre, esta tendencia se prolongaba a nivel nacional, cuando la vivienda se encareció un 2,5% interanual, según el informe Mercados Locales de la tasadora. Pero la irrupción de la pandemia del coronavirus le ha dado un vuelco a la economía. En solo tres meses, el ciclo se ha cortado y con mucha seguridad virará al terreno de los

números rojos, donde la costa española se asegura una plaza en primera línea, debido a su dependencia de sectores desaparecidos en combate, como el turismo. Para Gil, “es previsible que esta situación afecte de manera especial al segmento de costa, dadas las restricciones a la movilidad y la acusada incertidumbre internacional en lo que a potenciales compras de extranjeros se refiere”.

“Sin duda la compra de segunda vivienda va a sufrir un parón importante, y veremos el impacto en estas zonas de la

destrucción de empleo y por tanto su repercusión en la primera vivienda; así como el porcentaje de su PIB que representa el turismo, y la procedencia del mismo”, señala Carlos Olmos, fundador y managing Director de urbanData Analytics.

Pero tras la caída (ver páginas 16 y 17), vendrá la recuperación, y entonces convendrá tener presente la foto fija del sector antes del colapso. En los días previos a los peores efectos de la crisis sanitaria en España, a cierre de marzo, los municipios de costa con los

pisos más caros eran **Ibiza**, **San Sebastián** y **Barcelona**. Según datos elaborados por Tinsa para este diario, el metro cuadrado en Ibiza ascendía a 3.728 euros en el primer trimestre, seguida de 3.602 euros por metro cuadrado en San Sebastián y 3.335 euros por metro cuadrado en Barcelona. Aún sufriendo correcciones, puede que el podio del que parten estas tres ciudades, con una demanda muy superior a la oferta, limite el impacto de la crisis en estos mercados.

Puede que no corran la

Castellón, Santa Lucía de Tirajana, Huelva y Murcia lideran la rentabilidad del alquiler

misma suerte los municipios de costa más baratos, entre los que se encuentran **Águilas** (Murcia), **Castellón** y **Sada** (A Coruña), que cerraron marzo con un metro cuadrado situado en 803 euros, 882 euros y 958 euros, respectivamente (ver gráfico en página 19).

Para Gil, el mayor o menor impacto vendrá en función de la dependencia de estos mercados de la demanda foránea, “pero confluirán muchos factores, como el dinamismo reciente del mercado, la situación anterior de precios, el volumen de oferta preexistente...”.

Los más rentables

Hasta el mes de marzo, era la costa mediterránea y Canarias los que centralizaban gran parte de las mayores rentabilidades brutas en alquiler, debido, explica Olmos, a un incremento en los precios de las rentas superior al reflejado en los precios de venta. “En los municipios de **Castellón** de la Plana y **Murcia** así como en Huelva el precio del alquiler ha registrado una evolución interanual de doble dígito”, añade Olmos. Según los datos de urbanData Analytics elaborados para EXPANSIÓN, **Castellón**, **Santa Lucía de Tirajana** (Gran Canaria), **Huelva** y **Murcia** son los municipios de costa que concentran las mayores rentabilidades brutas de alquiler, con porcentajes superiores al 7%.

Desde 2015, tanto la costa Mediterránea como la Cantábrica han ganado 120 puntos básicos de rentabilidad bruta en alquiler. Sin embargo, avisa Olmos, “sus condiciones post-Covid son muy diferentes. Será interesante compararlas en los próximos meses”.

San Sebastián, la que más aguanta

COSTA VASCA

El haberse ganado el puesto como la capital más cotizada en el mercado residencial, con el metro cuadrado más caro de España, podría valerle a **San Sebastián** para resistir mejor. "Estamos convencidos de que la vivienda en las costas de San Sebastián se revalorizará", especialmente en activos de lujo, pronostica Michel García, licenciado de Engel & Völkers en la capital vasca. Contar con un metro cuadrado que, pese a ser el más caro de España, no ha dejado de subir (a diferencia de otras capitales, como Barcelona), explicaría este comportamiento. Pese a ello, es probable que en el corto plazo se produzcan descuentos

de entre un 3% y un 7%, debido a que los propietarios se encuentran mucho más sensibles, y en muchas ocasiones con necesidad de liquidez. No obstante, matiza García, "repuntarán previsiblemente en poco tiempo". En ese sentido, podrían encontrarse oportunidades para invertir, ya que, explica García, se espera que San Sebastián continúe siendo un destino estrella para turistas de alto poder adquisitivo. "Los inversores nacionales ya están contactándonos para sondear el mercado de la ciudad; las Socimis amplían la búsqueda, pues saben que es el momento para buscar propietarios que necesiten liquidez y de realizar grandes inversiones".

Caídas de hasta el 17% en las islas

ISLAS BALEARES Y CANARIAS

A pesar de que los primeros casos de coronavirus en España fueron diagnosticados en los archipiélagos de Baleares y Canarias, las islas se han beneficiado de la distancia de la península para controlar pronto la crisis sanitaria. Pero aunque puedan ser de las primeras en culminar la desescalada, con islas como **Formentera** o **El Hierro** ya en fase 1; hasta que no abran los aeropuertos y aterricen aviones de Alemania y Reino Unido (sus principales mercados emisores de turistas), el mercado residencial de las islas peligrará. El valor de los pisos en Canarias podría caer entre un 11,4% y un 16,3%, según la Real

Estate Business School; y entre un 12,7% y un 17,6% en Baleares. "Aunque lo hayan hecho muy bien, el turismo no puede venir. Las tendencias están rotas y eso va a afectar a la vivienda", explica José Antonio Pérez, director de la escuela de negocios. Hay zonas de **Mallorca** o **Ibiza** con colonias de turistas alemanes, y lo mismo ocurre en Canarias con los británicos. "Una forma de solucionar este parón es que sean las primeras que empiecen a hacer vuelos controlados que traigan visitantes de otros países. Sería fundamental para dar una imagen de seguridad y ayudar a la recuperación del sector. Al ser islas, se trata de un modelo que podría funcionar", añade.

RADIOGRAFÍA DE PRECIOS ANTES DE LA CRISIS COVID-19

> Los 10 municipios de costa más caros...

Precio de la vivienda en costa en el primer trimestre. En euros por metro cuadrado.

Ibiza	3.728
San Sebastián (capital)	3.602
Barcelona (capital)	3.335
Sitges	3.210
Calvià	2.889
Getxo	2.802
Tarifa	2.554
Marbella	2.388
Gavá	2.307
Mogán	2.260

> ... y los más baratos

Precio de la vivienda en costa en el primer trimestre. En euros por metro cuadrado.

Águilas	803
Castellón de la Plana	882
Sada	958
Gandía	968
Roquetas de Mar	1.021
Ayamonte	1.056
Puerto de Rosario	1.085
Huelva (capital)	1.102
San Javier	1.138
Oropesa del Mar	1.142

> Los municipios más rentables

Rentabilidad del alquiler en costa, en el primer trimestre, en porcentaje.

Castellón de la Plana	7,68
Santa Lucía de Tirajana	7,48
Huelva	7,36
Murcia	7,25
Gandía	6,97
Santa Cruz de Tenerife	6,92
Valencia	6,61
Las Palmas de Gran Canaria	6,56
Puerto del Rosario	6,55
Alicante	6,31

El valor de una casa en la playa



Arturo Díaz

La situación actual ha afectado a nuestra forma de ver las cosas de una manera que aún no somos capaces de determinar con claridad. Al inicio de esta crisis sin precedentes, la segunda residencia tomó un papel protagonista como posible opción de refugio para miles de familias urbanas, una opción imposibilitada por las restricciones de movilidad que nos ha servido para contemplar desde una perspectiva bien diferente el valor de las propiedades "secundarias". Y valor no es lo mismo que precio.

A día de hoy, es pronto para anticipar la relevancia que pueda tomar la residencia hasta ahora considerada vacacional para las personas que habitan en ciudades, el grueso de la demanda, que ha estado confinado en su primera residencia en España y en Europa, de una manera más estricta, que en núcleos poblacionales más pequeños. ¿Podría el sueño de una casa en la playa a día de hoy invertir la demanda y pasar de segunda a primera residencia por nuevos valores que vayamos adoptando más adelante? Quizá es mucho decir ahora mismo, pero apunta a posible en ciertas localizaciones costeras.

El mercado inmobiliario en las costas españolas es muy diverso y ha evolucionado de distinta manera y a distintas velocidades desde la crisis de 2008. A raíz de la actual, el mercado de segunda mano, tanto lujo como producto más asequible, mostrará oportunidades por la necesidad de liquidez de sus propietarios en la situación económica actual.

En obra nueva la situación es bien distinta. Las nuevas promociones se han desarrollado en su mayoría orientadas a una demanda determinada. Generalizar subidas o ajustes de precio en los mercados costeros no suele cuadrar por la heterogeneidad de los mismos. Depende, en gran medida, de la oferta disponible que, en esta última etapa, ha estado muy controlada ya que se ha desarrollado siguiendo estudios de demanda y evitando la producción especulativa que, en un cambio de ciclo, dejara *stock* disponible sin vender. Salvo excepcio-

A corto plazo, lo lógico es que las transacciones de segundas residencias se ralenticen por la incertidumbre para la toma de decisiones y por la dificultad de viajar para los que lo tienen claro. Pero la demanda online sigue activa. Según nuestro estudio sobre sentimiento de mercado internacional residencial, solo alrededor del 30% de los compradores han paralizado su búsqueda. Hay reservas por parte de compradores internacionales e incluso existía un porcentaje significativo de compras de producto de lujo sin necesidad de visitar ya antes del

confinamiento global. La solución para el transporte aéreo, que la veremos a corto plazo, junto con el desbloqueo de otra serie de factores que ahora, están afectando a la llegada del turismo, animarán la actividad de compra de segunda residencia en nuestro país. También lo hará, no nos engañemos, la percepción por el comprador solvente, que existe, de que está comprando a un precio mejor que el que esperaba. Hoy ya estamos viendo transacciones de ese tipo de comprador, con capacidad e ideas claras cuando encuentra el producto y se lo ofrecen a mejor precio.

En este contexto, las promotoras mantienen posiciones con buena

liquidez, endeudamiento contenido y con el foco en el medio plazo. Pueden esperar. Por este motivo, en obra nueva no se prevén grandes descuentos en las localizaciones más demandadas, salvo casos concretos de proyectos que compitan entre ellos en zonas donde se ha desarrollado más y dónde sería bueno estar atento al precio asumible para aquellos que hayan empezado a ver muy claro el valor a futuro de su casa deseada, en nuestras maravillosas costas.

Executive Director Residencial & Alternativos en Savills Aguirre Newman



Un chalé frente al mar.

nes, hemos aprendido de nuestros errores.

Los precios ya se estaban estabilizando desde los últimos meses de 2019. Esta estabilización era la reacción natural tras la rápida subida de precios, por la escasez de oferta frente al volumen de demanda y empujados al alza en el cómputo general por subidas excepcionales en promociones de alto *standing*, en localizaciones singulares como las islas o las mejores zonas de la Costa del Sol. En Levante, sin embargo, la evolución de los precios fue más sostenida.