



# Los 7 valores que tirarán de la Bolsa

# El secreto de los 5 valores europeos más rentables

EI2 VALUE  
RENTABILIDAD  
INTER ANUAL  
50,45%

by ESTUDIOS E INVERSIONES DOS

# Expansión

1986 | 2021

35

ANIVERSARIO

Sábado 26 de junio de 2021 | 2,50€ | Año XXXV | nº 10.613 | Primera Edición

www.expansion.com

## ¿Es buen momento para comprar piso?

El precio de la vivienda podría subir hasta el 6% el próximo año. La llegada de la pandemia y el posterior confinamiento interrumpieron en 2020 el ciclo económico, pero en 2021 se empieza a ver ya una mejora de las previsiones, que auguran una escalada de los precios de la vivienda. Las grandes capitales como Madrid, San Sebastián, Valencia, Málaga y Palma de Mallorca son las protagonistas y lideran las subidas. **P16 a 22**

Madrid, San Sebastián, Valencia, Málaga y Palma de Mallorca lideran las subidas

Así evolucionará el precio de la vivienda en todas las capitales



### La banca anticipa el mejor año en hipotecas de la última década

P11

### Santander avala con 890 millones la opa de EQT sobre Solarpack

Santander avalará la opa del fondo EQT sobre la empresa de renovables Solarpack por importe de 882 millones de euros. EQT ha iniciado los trámites para que la CNMV apruebe la operación. **P5**

### El Corte Inglés promoverá oficinas 'prime' en Madrid

El Corte Inglés promoverá la construcción de un emblemático edificio en su solar de paseo de la Castellana (Madrid), junto a Nuevos Ministerios, que adquirió a Adif. Tendrá 15.000 metros cuadrados distribuidos en cinco plantas, se destinará al alquiler de oficinas y está previsto que esté terminado en 2024. **P6/LA LLAVE**



Recreación del futuro edificio en Castellana 69.

### La CNMV vigila las medidas de Iberdrola en el 'caso Villarejo'

La CNMV vigila la respuesta de Iberdrola a la imputación de su presidente, Ignacio Sánchez Galán, por el 'caso Villarejo'. El regulador advierte del riesgo reputacional que conlleva este caso. **P5**

Pascual, Codorníu, Calvo, Gullón, Cinco Jotas...



### Los motores empresariales de los pueblos de España

P1 a 5 FdS

### Mercadona, Carrefour y Lidl elevan sus ventas en 2.000 millones

P3 y 4/LA LLAVE

### Searchlight e Invesco compran deuda para controlar Mediapro

P9

### El Banco de España pide ya al Gobierno un plan de consolidación fiscal

P13

### ¿Cuáles son los mejores países para veranear este año sin mascarilla?

P36-37

Expansión & EMPLEO

### ¿Habrá desbandada profesional pospandemia?

P1 a 3

EL PRÓXIMO SÁBADO  
fuera de serie  
EXTRA VERANO P7

## ECONOMÍA / POLÍTICA

## ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

# El precio de la vivienda emprende la escalada: subirá hasta un 6% en 2022

**CICLO EXPANSIVO/** En 2020 el inmobiliario culminaba una fase de madurez, pero el Covid-19 ha roto con el ciclo. En 2021, la mejora de previsiones augura un nuevo despertar de la vivienda donde las grandes capitales vuelven a protagonizar las subidas.

Inma Benedito, Madrid

Volver a empezar... otra vez. El inmobiliario despierta del letargo en que le había sumido la pandemia. La crisis del Covid-19 le ha valido al sector para saltarse medio ciclo de ralentización y hacer reset con los precios: borrón y nuevo ciclo expansivo a la vuelta de la esquina. La vivienda volverá a subir en 2022, y en el primer trimestre los precios crecerán hasta un 6% interanual en algunas capitales, según las previsiones elaboradas por urbanData Analytics para EXPANSIÓN. El encarecimiento medio, en España será del 3,3%, según las estimaciones de R.R. de Acuña.

“El proceso de vacunación, la prórroga de los ERTE y una ligera reactivación de la economía por la relajación de las restricciones han influido en la reactivación del sector”, explican desde urbanData. A esto hay que sumar la reciente mejora de las previsiones macroeconómicas por parte de organismos como la Comisión Europea, el Banco de España o el FMI, que han situado a España como la economía de la zona euro que más crecerá en 2021.

Pero para entender lo que va a ocurrir conviene remontarse primero a la postal pre-pandemia. A principios de 2020, cuando España aprovechaba los últimos vientos de cola y la desaceleración económica se asentaba en el horizonte, el inmobiliario entraba de lleno en una fase de madurez: los precios tocaron techo en grandes capitales que habían sido locomotora de la recuperación, como Madrid o Barcelona, mientras que las ventas en 2019 cerraron con una caída del 2,5%, y no se esperaban grandes repuntes a futuro.

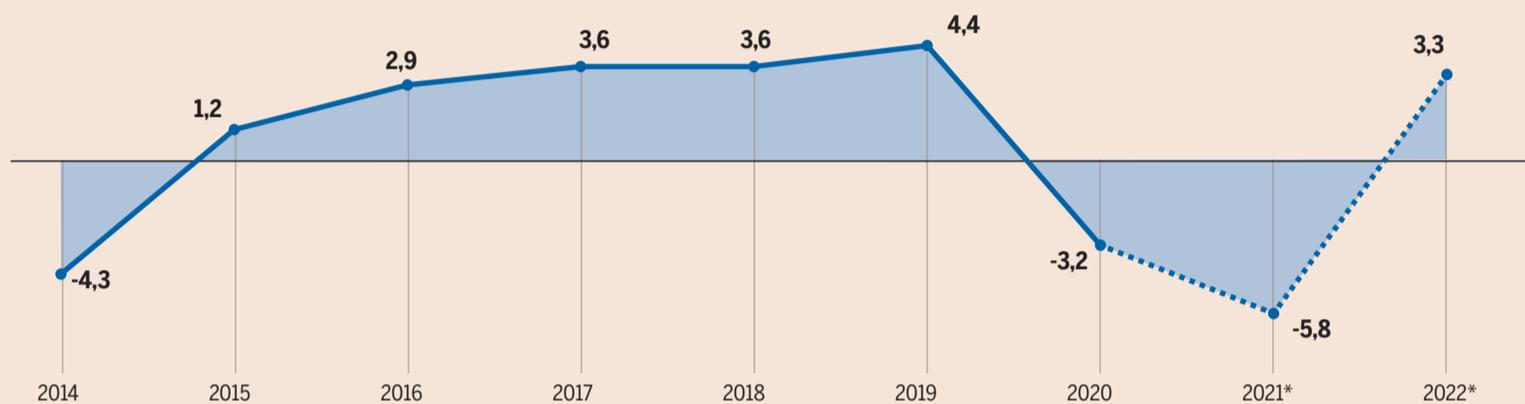
Con la irrupción del Covid-19, el ciclo inmobiliario saltó por los aires. Fin de la consolidación. Solo había dos alternativas: la vivienda podía sumirse en una nueva crisis sin precedentes o renacer con un nuevo ciclo expansivo,

## ¿QUÉ PASARÁ CON LA VIVIENDA EN 2021 Y 2022?

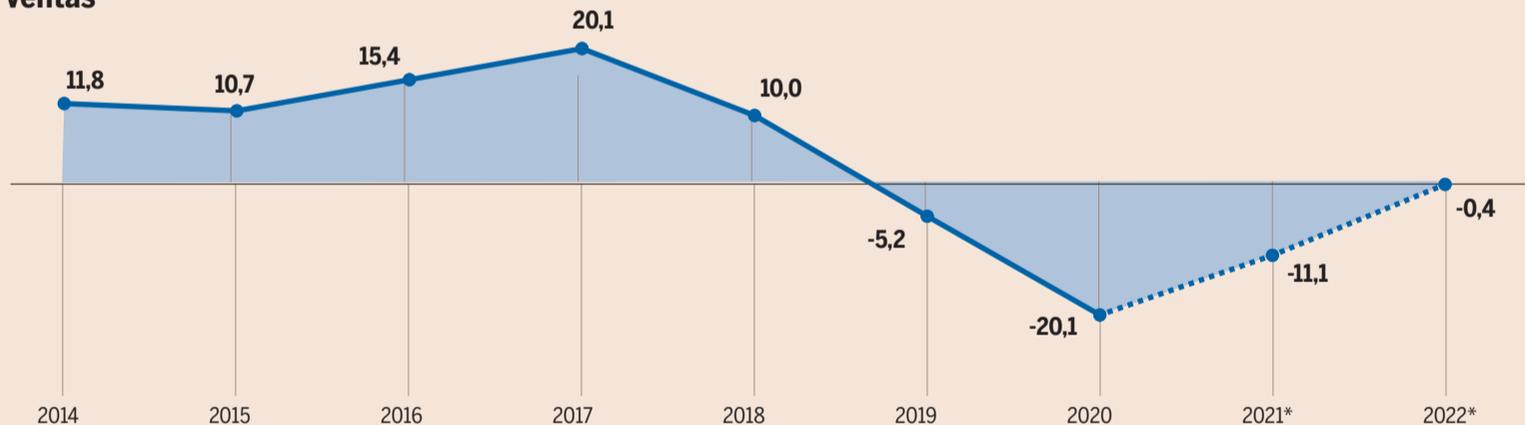
Variación interanual en áreas metropolitanas, en porcentaje.

\*Previsión

### > Precio



### > Ventas



Expansión

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

## Por qué la vivienda en España se beneficiará más de la mejora económica

Cuando se trata de aprovechar vientos de cola, España sabe en qué posición colocar las velas. España se beneficiará especialmente de la mejora de las previsiones globales por ser una economía muy cíclica, y esto ayudará a la reactivación del sector inmobiliario. Cuando las cosas van mal, a España le va peor que a las demás economías, pero cuando van bien, España se beneficia mucho más. No hay más que

ver las últimas revisiones de previsiones económicas, donde España, como dijo Ana Botín, se saldrá del mapa. Sobre todo ahora que EEUU y China han puesto billones y billones en el asador para reactivar la economía mundial, y que la Comisión Europea comienza a desembolsar sus ayudas multimillonarias a los 27, siendo España el segundo país más beneficiado. En el sector inmobiliario esto se

traducirá en más actividad, es decir, más empleo e ingresos para los hogares, lo que a su vez redundará en más ventas; y más confianza en la economía, lo que traerá inversión y, de nuevo, más ventas todavía. Pero eso no es todo. A la mejora de la economía se suma un entorno de tipos de interés en mínimos, donde la vivienda se erige como una de las mejores alternativas de inversión. Por dos razones:

porque la rentabilidad que ofrece comprar para alquilar sigue siendo más atractiva que otras alternativas de inversión como los bonos y más segura que las acciones; y porque bajos tipos de interés también significan crédito a buen precio. No en vano, ahora mismo hay guerra hipotecaria en el mercado. “El crédito para comprar vivienda se disparó en abril un 41% por encima de la media mensual en 2019,

es una pasada”, explica Bernardos. La tasa de ahorro de los españoles está en máximos históricos, y las ganas de comprar vivienda en niveles altos. Especialmente después de que el confinamiento despertara el apetito de una demanda que quería mejorar su vivienda, y que el teletrabajo alentara a compradores (de primera vivienda y de reposición) a buscar su piso ideal en la periferia.

vo, como si los últimos cinco años de recuperación de precios no hubieran existido. “Volvemos a empezar de nuevo, con unos precios que no están tirados por tierra como en 2009, pero que han ba-

jado en el centro de las grandes ciudades”, explica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

En 2020 la venta de vivien-

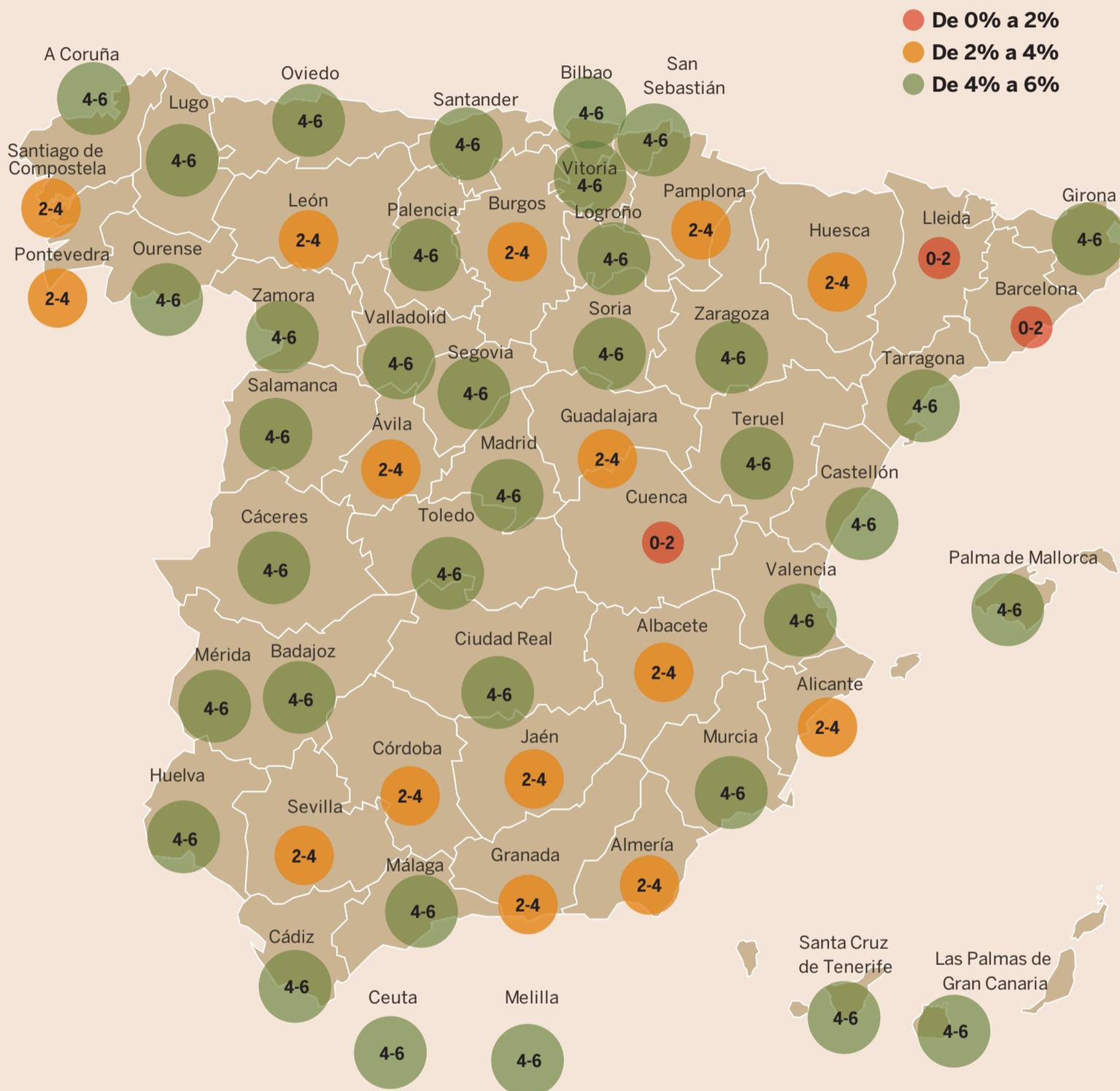
da cayó un 21,5%, según el INE. Descenso que continuó durante los primeros meses de 2021 (ver información en página 25). Y aunque las compraventas se anotaron un aumento del 21,9% en el pri-

mer trimestre de 2021, si se compara con 2019, el dato se traduce en un descenso del 10,6%. “Hay mercados muy tocados”, explica Bernardos tras consultar los datos de compraventas del Ministerio

de Fomento, donde se observa cómo en la mayoría de localidades de playa hubo caídas del 30% en 2020, que alcanzaron el 55% en Adeje, el 22% en Madrid o el 24% en Barcelona.

## ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA?

Previsión de variación del precio de venta en el primer trimestre de 2022 respecto al mismo periodo de 2021, en porcentaje, por capitales de provincia.



### Madrid, San Sebastián, Valencia, Málaga o Palma lideran las subidas, de hasta el 6%

encabezaron los brotes verdes en 2014 volverán a reencontrarse en locomotoras de la recuperación: En Madrid, Valencia, Málaga o Palma la vivienda se encarecerá a ritmo del 4%-6%. En cuanto a los mercados que mejor resistieron el embate del Covid-19, se mantendrán estables pero dejarán de despuntar. Es el caso de ciudades medianas, con grandes masas de funcionarios o una estructura basada en la agricultura, los sectores que mejor aguantaron la crisis.

El protagonista, como cada vez que hay un nuevo boom inmobiliario, será la gran ciudad. La demanda volverá a concentrarse en el centro de Madrid y Barcelona. En primer lugar, porque fueron dos mercados muy afectados por la crisis del Covid-19. Esto hizo caer el precio de zonas que habían perdido atractivo por tocar techo y, al destensarse, hay un interés renovado de los inversores. En segundo lugar, porque los inversores extranjeros compran en aquellos lugares que visitan, y los nacionales donde creen que pueden sacar mayor rentabilidad. En ambos, esto se reduce al centro, aunque en el caso de la rentabilidad se trata de una creencia errónea, ya que es la periferia la que ofrece mayores rendimientos. Sin embargo, en Barcelona la horquilla prevista será inferior, del 0% al 2%. Una diferencia que podría deberse a la fuga de inversión en la ciudad condal como consecuencia de la inseguridad jurídica e incertidumbre política generadas por el proceso. “Se ha perdido la clásica bicefalía. Madrid ofrece facilidades a la inversión y Barcelona nada. Esto hará que suban más los precios en la capital”, explica Bernardos.

También repuntará la periferia de alto *standing* de la gran ciudad, donde el auge del teletrabajo ha hecho crecer una demanda de alto poder adquisitivo que huye del centro en busca de casas más amplias y espacios ajardinados.

El *boom* del centro será breve, ya que los precios volverán a tocar techo en un par de años. Entonces le llegará el turno a la periferia y a las ciudades medianas. Un *déjà vu*.

Expansión

Fuente: urbanData Analytics

Pero de 2020 a esta parte las variables macroeconómicas han ido cambiando, y si entonces España tenía todas las papeletas para hundirse, ahora cuenta con todos los ingredientes para remontar. Hay confianza, bajos tipos de interés, crédito barato y ahorros, el cóctel perfecto (ver información adjunta) para volver a crecer.

En relación a los tipos de interés sí conviene tener en cuenta que puede que a partir del año que viene empiecen a subir, aunque los expertos descartan una gran escalada. En todo caso, la perspectiva

### QUÉ MERCADOS GANAN

Gran ciudad	Centro	Alto 'standing'
El interés vuelve al mercado tradicional: grandes ciudades como Madrid o Barcelona, donde los precios han caído	Antes de la crisis, el precio tocaba techo en el centro y la demanda huía a la periferia. Pero el impacto en precios ha renovado el interés.	El auge del teletrabajo y el confinamiento han despertado una demanda de alto poder adquisitivo que busca una nueva casa.

de una próxima subida de tipos hace que “ahora justamente sea un momento ideal para la compra, porque hay precios bajos y tipos regalados”, añade Bernardos. En 2022, el precio de los pi-

sos subirá en prácticamente todas las capitales españolas. “El éxito de la campaña de vacunación hará que ya durante el segundo semestre suba el precio de la vivienda. No hemos retrocedido mu-

cho, pero en la situación actual vendrá un alud de inversión y el centro estará primado”, augura Bernardos. Será ese impulso el que provoque que, a cierre de 2021 los pisos vuelvan a revalorizarse algo.

Para que estas previsiones se cumplan, no obstante, hará falta para empezar que vengan extranjeros e inversión, por lo que la evolución de las restricciones a la movilidad internacional será una variable clave a vigilar.

En cuanto a futuras dinámicas de mercado, cuando se apunta que la vivienda empieza de cero significa que no habrá grandes sorpresas respecto a la imagen ya vivida en el despertar inmobiliario de 2014. A corto plazo el interés volverá a los mercados tradicionales: grandes capitales y centros de ciudad. Las que

## ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

# Madrid volverá a erigirse capital de la inversión

**DEMANDA 'PREMIUM' /** Liderará la recuperación con subidas de hasta el 6% en 2022 gracias al retorno de la demanda.

**I. Benedito.** Madrid

Después de año y medio atípicos para el inmobiliario en Madrid, la capital vuelve a erigirse como destino de inversión y compra de vivienda. Al boom contenido por el confinamiento y la incertidumbre se sumará el despegue de una nueva demanda de reposición, nacida al calor de las perspectivas económicas, el flujo de crédito y unas tasas de ahorro en máximos. Los días de vino y rosas regresan a la vivienda de la capital.

“Madrid vuelve a ser la capital de la vivienda por antonomasia”, pronostica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona. Con la diferencia de que, en esta ocasión, la bicefalia inmobiliaria se ha perdido. Las facilidades a la in-

versión y el entorno de seguridad jurídica que ofrece la capital le dan a Madrid ventaja respecto a Barcelona, donde el mercado vive lo opuesto. Esto provocará que la demanda de inversión se concentre aún más en la capital, lo que hará subir más las transacciones y, por ende, el precio. Según urbanData Analytics (uDA), en el primer trimestre de 2022 los pisos en Madrid se habrán encarecido entre un 4% y un 6% interanual.

Madrid dice así adiós a unas bajadas a las que no estaba acostumbrada. Desde 2014 la capital encadena crecimientos de precio que se dispararon a doble dígito durante 2018 y 2019. En 2020, sin embargo, llegó la desaceleración, motivada por el final de un ciclo expansivo y los comienzos de la consolidación. Pero el

Covid-19 lo echó todo por tierra, precios y transacciones incluidos. Durante los meses del estado de alarma y el verano el precio de compra sufrió caídas de entre el 1,3%-2,3%. “Por distritos, hemos observado rebajas en zonas del sur y el este, como Moratalaz, Usera y Ciudad Lineal así como el Centro y Salamanca”, explican desde uDA. En el caso del sur, los descensos venían motivados por una demanda de menor poder adquisitivo lastrada por las consecuencias de la crisis y la elevada incertidumbre. En distritos más cotizados, en cambio, los ajustes se debieron a la desaparición de la demanda itinerante, muy importante en la capital.

Pero desde principios de 2021, el mercado ha dado un vuelco. Bernardos pronostica un nuevo boom dentro de la



Los ajustes de precio sufridos en distritos cotizados de la almendra central atraerán a los inversores.

M-30, donde los ajustes en distritos cotizados alentarán a los compradores nacionales y extranjeros. “Volverá la población itinerante (turistas, estudiantes o ejecutivos) y el alquiler se dará la vuelta. La gente verá que hay euforia y no está tan caro, que hay alguna oportunidad en el mercado”, apunta Bernardos. Con el añadido de que no sólo ganará la almendra. El nacimiento de una nueva demanda por el auge del teletrabajo y el hastío del confinamiento en espacios pequeños se traducirá en compras en las afueras de la ciudad, principalmente por parte de clase media-alta y alta, en el

norte de Madrid. Ya en 2020, por ejemplo en Boadilla las ventas se dispararon un 66%. No en vano es uno de los municipios con mayor renta per cápita del país. También subieron en Pozuelo o Móstoles. En estos casos, sin embargo, una parte del boom de ventas se debe al alto número de viviendas entregadas en 2020 de promociones. Daniel Cuervo, director general de Asprima, pronostica “un efecto escalón en el número de visados, sobre todo los del Sureste que sin duda ayudarán al mantenimiento de los precios”. “En 2021 los niveles de preventas se sitúan incluso por encima de los re-

gistrados en periodo pre-Covid, y la actividad promotora en Madrid durante 2020 ha registrado la mejor cifra desde el año 2007”, corrobora Susana Rodríguez, CCO de Savills Aguirre Newman.

A su vez, hay que tener en cuenta que si suben las ventas en las áreas donde la vivienda es más cara, y ésta gana cuota de mercado, es natural que el precio medio de la vivienda suba. Pero no quiere decir que los propietarios estén subiendo precios. Simplemente se venden viviendas más caras porque es la demanda premium la que domina el mercado.

## La recuperación de precios en Barcelona, al ralentí

**Gabriel Trindade.** Barcelona

El mercado de la vivienda en Barcelona aún se encuentra contraído por la pandemia del Covid-19. Aunque los descensos registrados en 2020 se sitúan por debajo de las previsiones más agoreras al inicio de la crisis sanitaria, lo cierto es que el sector considera que es pronto para pensar en una recuperación este año.

El crecimiento económico que se prevé para el segundo semestre no se traducirá en alza de los precios. De hecho, las previsiones de urbanData Analytics apuntan que sólo en el primer trimestre de 2022 se podría iniciar una tímida recuperación de entre el 0% y el 2%, muy debajo de la capital española, con una horquilla de entre el 4% y del 6%.

El director de la oficina de Barcelona de Engel & Völkers, Oriol Canal, apunta que una de las causas de esta ralentización es la falta de inversores extranjeros. “Su ausencia se nota en determinadas zonas de la ciudad como



El precio de la vivienda en Barcelona aumentará entre un 0% y un 2% en el primer trimestre de 2022.

el Eixample, Ciutat Vella y algunos barrios del distrito de Sant Martí”, apunta. Canal está seguro de que este tipo de compradores volverá, tanto el que busca vivienda de primera residencia, como el que la

quiere como inversión o segunda residencia. “Probablemente ahora estamos entrando en una situación similar a la de 2012 o 2013, cuando los inversores extranjeros regresaron al mercado y empezaron a aprovechar las oportu-

nidades generadas durante la crisis”, recuerda. Fuentes de urbanData señalan que los mayores descensos se han producido en barrios de Sant Martí y Sants, donde los pro-

### La ausencia de inversores extranjeros penaliza la recuperación de los precios

pietarios han tenido que buscar una venta rápida para solucionar sus problemas económicos. En el caso contrario, Les Corts es uno de los distritos que menos se ha visto afectado por la crisis de la pandemia.

Canal confirma que es en Les Corts y Sarrià-Sant Gervasi donde se está registrando un mayor repunte de actividad y donde los precios se mantienen más estables y, probablemente, presentarán las primeras alzas. “Muchos clientes buscan mejorar sus condiciones: una habitación más, un jardín o una terraza. Consideran importante tener un espacio cómodo en el que teletrabajar desde sus hogares”, indica. Fuera de Barcelona, Engel & Völkers apunta

que la demanda también está manteniendo los precios en ciudades de interior como Sant Cugat o del litoral como podría ser Castelldefels, Sitges o Vilanova i la Geltrú.

El director de la oficina de Barcelona de CBRE, Xavier Güell, apunta que en 2022 se verán repuntes en ciudades de la zona metropolitana como Badalona o l'Hospitalet por la nueva oferta. “Se está construyendo obra nueva de calidad, con zonas verdes, piscina y todo tipo de servicios, que escasea por el entorno de Barcelona y que generará mucha demanda”, explica.

La obra nueva ha mantenido los precios. “La falta de oferta por las limitaciones geográficas y una demanda muy activa ha mantenido los precios de la vivienda nueva”, explica el director de consultoría estratégica en Savills Aguirre Newman Barcelona, Pablo Román, quien recuerda que estas promociones cuenta con unos niveles de preventa del 70%.

# Valencia trata de adaptarse a los nuevos tiempos inmobiliarios

**CAMBIAN LAS NECESIDADES/** El número de transacciones en la región no ha disminuido, aunque participan menos los particulares. El teletrabajo y las nuevas modalidades de alquiler son los retos del sector.

J. Brines. Valencia

Los cambios en los hábitos de vida y el frenazo en el turismo no han detenido la actividad inmobiliaria en la Comunidad Valenciana, que está adaptando su oferta a las nuevas situaciones.

Desde Savill Aguirre Newman destacan que el año pasado, la región fue la más activa en compraventas en términos relativos, con catorce viviendas por cada mil habitantes. Su director en Valencia, Ignacio Olivares, señala también que fue la tercera región en número de viviendas vendidas.

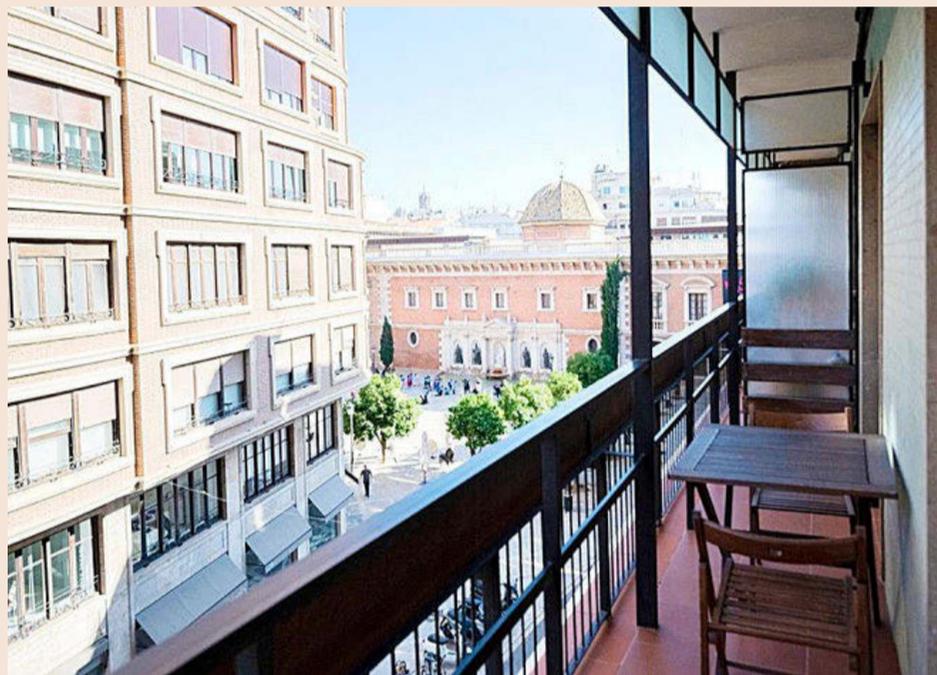
En términos de precio, este analista apunta que en la ciudad de Valencia, la subida desde que comenzó la recuperación hace siete años ha sido del 10%, un incremento mucho menor que los registrados en Madrid (del 25%) y en Barcelona (del 20%).

En su opinión, puesto que el ritmo de las transacciones

es bueno, no tendría sentido esperar variaciones importantes en los precios a corto plazo. Ni subidas, porque hay un buen volumen de operaciones, ni tampoco bajadas en el actual contexto económico.

En cambio, las expectativas de la firma urbanData Analytics señalan que la ciudad de Valencia estará en los mejores puestos alcistas, y que puede subir de media entre el 4% y el 6% en los próximos doce meses. Menos alcistas serán Castellón y Alicante, para las que augura incremento entre el 2% y el 4% de aquí a dentro de un año.

Un aspecto significativo es la disminución de personas que participan en el mercado inmobiliario –es decir, que intentan vender o alquilar casas–, que en la Comunidad Valenciana han descendido en el último año once puntos, desde el 35% al 24% de la población, según refleja un estudio publicado por Fotocasa.



Uno de los nuevos espacios de 'coliving', en el centro de Valencia.

Es la región en la que más ha descendido el peso de los participantes particulares en el mercado: hace un año, ha-

bía un 19% de particulares participando en el mercado de compraventa en esta comunidad. Seis meses después,

en agosto de 2020, eran un 14% y ahora son un 12%.

En estas circunstancias, los expertos tratan de vislumbrar

**Hay expertos que auguran precios estables y otros prevén alzas hasta del 6% en un año**

cuáles son los retos a partir de la crisis del Covid.

En una mesa redonda sobre el sector organizada recientemente por el Colegio de Economistas de Valencia, se hizo hincapié en los nuevos hábitos. Se han propiciado cambios como la necesidad de terrazas en las viviendas, estudios para el teletrabajo, modificaciones en el acceso y movilidad o, por ejemplo, se ha experimentado “un aumento espectacular en la demanda de unifamiliares en áreas metropolitanas”, según Rafael Codoñer, economista y consultor inmobiliario.

También se aceleran los nuevos productos de vivienda en alquiler, *build to rent*, *coliving* y nuevos vehículos de inversión privada.

Según José Manuel Martínez, subdirector general de Olivares Consultores, “el sector ha hecho los deberes y todo indica que con el crecimiento actual y la apertura del turismo y fronteras será estable, pero la Administración nos tiene que dejar trabajar para que el mercado responda”.



En Sevilla, el comprador de alto poder adquisitivo fue el que continuó comprando durante 2021.

## El alto 'standing' empuja subidas de hasta el 4% en Sevilla

I. Benedito. Madrid

Cuando las cosas van mal, la demanda de bienes para los que se requiere un importante desembolso, como una vivienda, se contrae. Solo quedan quienes tienen ingresos para permitírselo. En Sevilla es precisamente el comprador de alto poder adquisitivo el que continuó comprando la vivienda durante 2021 y quien se prevé explique el repunte de precios en 2022.

Desde principios de año, los precios de compra en la capital han permanecido prácticamente planos en segunda mano, alrededor de los 1.918 euros por metro cuadrado, según los datos de urbanData Analytics, con caídas en los distritos Sur, Triana, Bellavista-La Palmera-Los Bermejales y Parque Alcosa-Sevilla este. En la capital sevillana el mercado de segunda mano se divide entre los distritos de

**Las viviendas de obra nueva en la zona de Sevilla Este muestran aumentos de precio superiores al 5%**

poder adquisitivo medio-alto (Sur, Casco Antiguo, Los Remedios y Nervión), donde la vivienda se mantiene estabilizada con previsión de ligeros incrementos, y el resto, donde se observan pequeños ajustes.

Sin embargo, de cara al primer trimestre de 2022 se espera un repunte de entre un 2% y un 4% de media. Estos incrementos vendrán, en parte, por el repunte de la demanda de alto *standing*, muy vinculada a la obra nueva.

“Una de las zonas que experimentará mayor auge será el núcleo urbano conocido como Bellavista-La Palmera, al sur de Sevilla, que se carac-

teriza por su comunicación con el centro de la capital hispalense”, apunta Alejandro Navas, director territorial de Andalucía Occidental de Neinor Homes. Ubicado en uno de los nuevos barrios de referencia de la ciudad, con un alto grado de consolidación residencial y comercial, la zona cuenta con centros educativos, deportivos y sanitarios. Se trata de promociones de obra nueva que podrían atraer al comprador de mayor poder adquisitivo, en busca de espacios más grandes con zonas ajardinadas, una nueva tendencia de demanda surgida tras el confinamiento y el auge del teletrabajo.

De hecho, aunque no se ha recuperado la actividad que había en 2019, cuando Sevilla despuntaba como uno de los nuevos mercados de la vivienda en auge, hay varias promociones y proyectos de

*build to Rent* en marcha en Sevilla Este y se observa también actividad en promoción hotelera.

Concretamente, las viviendas de obra nueva que se están entregando ahora en la zona de Sevilla Este ya muestran aumentos de precio, siendo estos superiores al 5% respecto a cuando comenzó la comercialización de las promociones, en 2009, según constatan desde Tinsa: “Se trata de un producto para un poder adquisitivo medio y calidades medio-altas”. También se observan incrementos en Aljarafe (área metropolitana) aunque algo más moderados que en Sevilla Este, en el entorno al 5%. En Entrenúcleos, zona de nuevo desarrollo que conecta el municipio de Dos Hermanas y Sevilla, el precio de la obra nueva está estabilizado, con una ligera tendencia al alza.

## ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

## Bilbao 'reconvierte' barrios industriales

**MÁS RITMO DE VENTAS/** El mercado inmobiliario se activa en la capital vizcaína, pero los precios suben poco. Los distritos con edificios industriales se reurbanizan y cambian a residenciales. Los compradores buscan pisos exteriores y amplios.

M.F. Bilbao

Con la luz al final del túnel de la pandemia y la activación de las nuevas promociones de vivienda, el mercado inmobiliario de Bilbao gana ritmo y se aceleran las ventas. Este dinamismo se extiende al área metropolitana de la capital vizcaína y a municipios como Getxo, Urduliz y Sopelana.

El coronavirus ha dejado en la villa –y también en el grueso de los municipios de Euskadi– la preferencia de los compradores por pisos más grandes, con terraza, y cercanos a zonas de esparcimiento.

Nuevos distritos toman pujanza en la capital vizcaína, gracias a la reconversión de sus inmuebles industriales para usos residenciales. Entre ellos, el barrio de Bolueta, ahora en plena regeneración industrial con la salida de empresas y su reconversión en pisos. Tiene metro, tren y pronto llegará el tranvía, y la demanda sube a media que avanza el desarrollo urbano.

También Amézola –zona céntrica de la que salen las industrias– cambia su aspecto y



Los compradores en Bilbao prefieren pisos amplios y con terraza en barrios 'reconvertidos' a viviendas más céntricas, pero interiores. En la foto, imagen del núcleo urbano.

se consolida como distrito atractivo para residir, tras el soterramiento de las vías y la llegada del metro. También la reconversión de edificios industriales anima el mercado

en la Ribera de Deusto.

Las previsiones de Urban Data calculan que en las tres capitales vascas los precios subirán en un año –del primer trimestre de 2021 al primero

de 2022– entre el 4% y el 6%. Analistas locales dan por buena esta estimación para el conjunto del mercado vasco, pero creen que los mercados de cada capital vivirán los pró-

### Vitoria tiene recorrido en precios, y San Sebastián también; pero Bilbao parece más estable

ximos 12 meses con dinamis- mos distintos.

Así, el director territorial de Neinor en la zona Norte, Íñigo Ibarra, considera que los precios podrían subir por encima incluso de esa estimación en San Sebastián, ciudad que cuenta con una demanda fuerte, una oferta muy escasa, y pocas promociones nuevas.

Durante el último ejercicio, se contuvieron las nuevas construcciones; y ahora todas están en marcha. En municipios como San Sebastián se podrá repercutir en precios de venta el alza de los costes en la construcción. En Bilbao, en cambio, las cosas cambian y, según el experto, subidas fuertes pararán el mercado porque los compradores buscan alternativas más baratas en municipios vecinos. Por ello, el dinamismo post-crisis

de Bilbao no debería repercutir en un alza fuerte de precios, que se mantendrían estables: con subidas del 1 al 1,5%.

La tendencia a dejar el centro y buscar pisos exteriores y con más espacio ha llegado con la pandemia; y lo ha hecho para quedarse. En Bilbao decrece el interés por las viviendas pisos interiores, muchas ubicados en el núcleo urbano y en zonas *prime*. Algunos propietarios cambian sus viviendas céntricas por casas con jardín en otros municipios; y los nuevos compradores buscan pisos que cumplan las exigencias pos-Covid, aunque estén en las afueras.

En la capital alavesa, el precio tiene más recorrido que en Bilbao, según Ibarra. Tras un tiempo de cierta atonía, muchos vitorianos quieren cambiar de vivienda, buscando amplitud, zonas comunes y más espacio. Vitoria es la capital vasca más barata, con precios asequibles dentro de Euskadi. En su día se construyó mucha vivienda protegida y almuchos propietarios aspiran ahora a mejorar.

## Ciudad y costa concentran la demanda en Galicia

A.C. Vigo

La vivienda nueva en las áreas urbanas de Galicia continúa al alza. La previsión es que los precios mantengan una escalada propiciada por una demanda embalsada, las nuevas preferencias tras la pandemia y la falta de rentabilidad en otros activos de inversión.

El incremento de precios de cara al primer trimestre del próximo año en vivienda de segunda mano oscilará entre el 2% y 4% para las ciudades de Santiago de Compostela y Pontevedra y entre el 4% y 6% para las de A Coruña, Ourense y Lugo, según las predicciones de Urban Data Analytics. Desde esta compañía explican que Pontevedra capital ha resistido el impacto de la crisis del coronavirus y que ha comenzado el año 2021 “con subidas de precio en la compra de vivienda de segunda mano del

### El precio de la vivienda usada subirá entre el 2% y 6% en las capitales, según ubanData

7,3%, hasta alcanzar los 1.403 euros por metro cuadrado y un esfuerzo de compra (años de renta bruta por hogar para completar la compra de una vivienda) de 5,2 años”.

Dentro de la provincia, la firma apunta a los municipios de Cangas y Vigo como dos de los que han registrado fuertes revalorizaciones en el primer trimestre de 2021.

Desde la Federación Galega de Empresas Inmobiliarias (Fegein) constatan “una corrección de precios en la vivienda usada, debido, sobre todo, a los agresivos descuentos de las viviendas de procedencia bancaria”. Su presi-

dente, Benito Iglesias, contempla una perspectiva positiva para la segunda mitad de este año en vivienda nueva en las áreas urbanas de las siete principales ciudades y en la vacacional, tanto para venta como alquiler, en la costa gallega.

También está espoleando esa demanda “la inversión en vivienda como valor refugio y segunda residencia”. En estos casos las compras se dirigen principalmente a Sanxenxo-Portonovo, en la provincia de Pontevedra, o Sada y Oleiros, en la de A Coruña.

Los precios medios por metro cuadrado oscilan entre los 2.200 euros de Sanxenxo y los 1.600 de Baiona, según datos de la Federación Galega de Empresas Inmobiliarias.

En otras zonas costeras de menos demanda, como la Costa da Morte, el precio descien-



La demanda de vivienda en zona de costa como Sanxenxo aumenta.

de a los 800 euros de Carnota o los 700 de Malpica, mientras que en A Mariña lucense se mueven en el listón de los mil euros por metro cuadrado en municipios como Foz, Viveiro o Vicedo. “El comportamiento es positivo en la costa y en Sanxenxo y Oleiros el ritmo es espectacular”.

“No sabemos si ha venido para quedarse, pero de momento el demandante de vivienda nueva la busca más amplia, luminosa y con espacio exterior”, explica Juan José Yáñez, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de A Coruña (Aprinco).

“La obra nueva nos la quitan de las manos en las áreas urbanas de A Coruña y Santiago”, afirma, tras aclarar que la construcción de vivienda se reanudó entorno al año 2017 en la comunidad después del batacazo de 2008 que mantuvo al sector paralizado.

# Un año de turbulencias inmobiliarias

**LA IMAGEN DEL SECTOR, UN AÑO DESPUÉS/** 2020 y 2021 ha sido un periodo revuelto para la vivienda. Las ventas han caído por el parón en la demanda, mientras que los precios, aunque sufren ajustes, no son tan acusados como los que se esperaban.

Inma Benedito. Madrid

Ya ha pasado casi un año y medio desde la irrupción del Covid-19 y la declaración del Estado de alarma en España, pero al echar la vista atrás no está muy claro qué ha pasado en el sector inmobiliario. Unos dicen que 2020 fue un año estupendo para la venta de vivienda y que los precios aguantaron. Otros, que eso es imposible y raro el mercado que no sufriera el ajuste en ventas o precios. Lo peor es que, al mirar los datos, uno se queda igual. Según el INE, en 2020 la venta de pisos se desplomó un 21% interanual, pero los notarios dicen que las operaciones subieron un 4%. En cuanto al precio, más de lo mismo: mientras Tinsa calcula que la vivienda cerró diciembre de 2020 un 1,7% más barata que en 2019; portales como Idealista anotaron una subida del 0,6% y Fotocasa del 1,6%. Entonces, ¿Qué ha pasado?

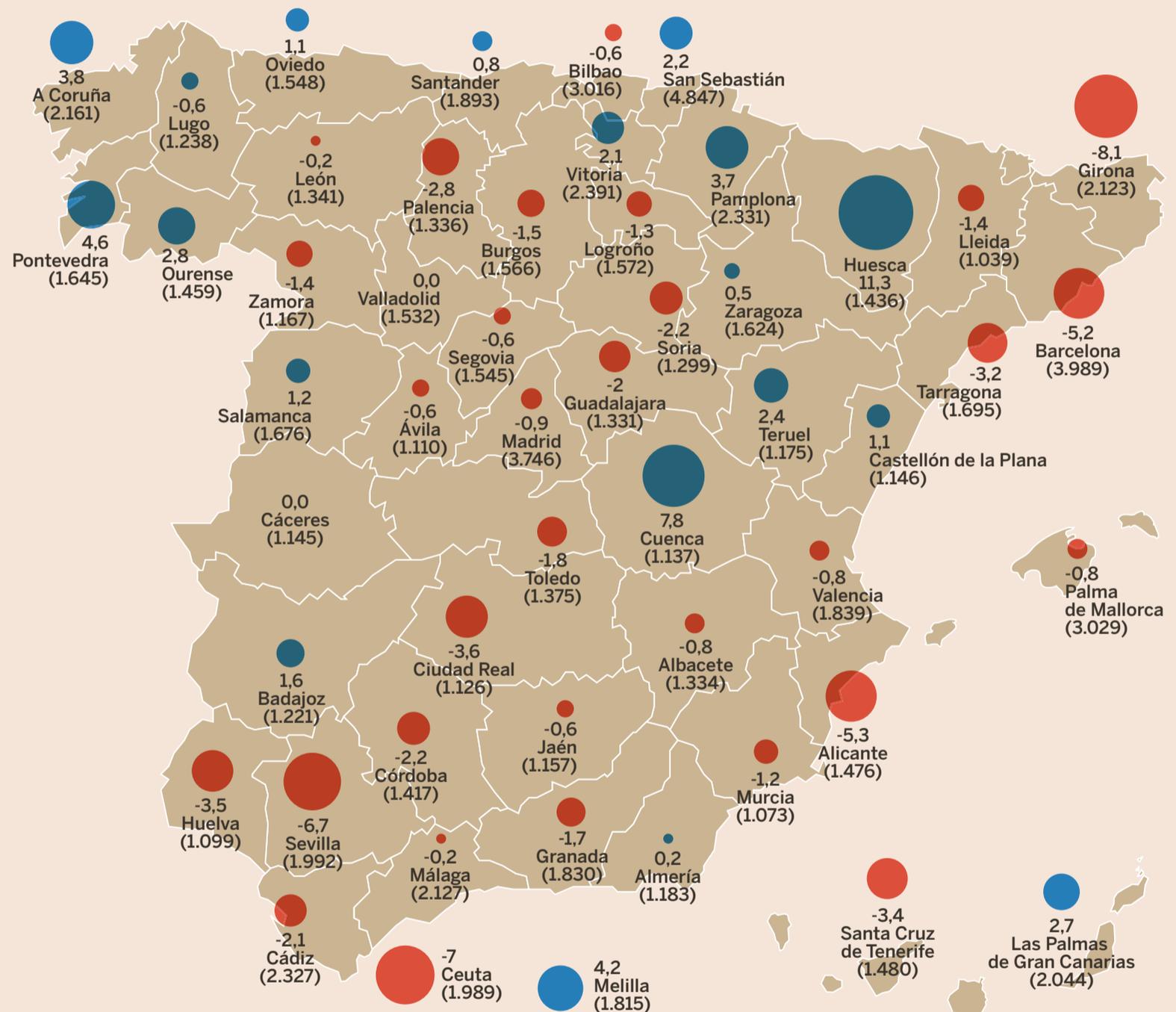
2020 y principios de 2021 ha sido un periodo turbulento para la vivienda. Las ventas cayeron, en parte por el parón en una demanda afectada por la crisis y temerosa ante el futuro de la economía. Pero parte del ajuste estuvo agravado por el cierre de actividad, que provocó una acumulación de pisos sin vender que han empezado a salir en meses posteriores. En cuanto a los precios, no han caído como los más agoreros esperaban, en parte por la red de apoyo que el Gobierno lanzó para hogares y empresas, pero también por un crédito que no dejó de fluir, la fortaleza de la obra nueva y el aguante o reticencia de muchos propietarios con recursos a aplicar descuentos.

Lo primero que hay que tener en cuenta es que no todas las estadísticas miden lo mismo. Tinsa, por ejemplo, valora el precio de tasación de vivienda nueva y usada, mientras que los portales inmobiliarios solo tienen en cuenta la vivienda de segunda mano y, más concretamente, el precio de oferta al que se anuncia la vivienda, no al que finalmente se compra, que puede ser inferior en caso de que se negocie. Esto explicaría algunas de las diferencias, pero no todas.

En el caso de las compraventas, aunque efectivamente hayan caído, el desplome que registra el INE podría estar

## EL IMPACTO DEL COVID-19 HASTA HOY

● Variación interanual del precio de la vivienda en mayo, en porcentaje. (...) En euros/m<sup>2</sup>



Expansión

Fuente: Idealista

sobredimensionado por el parón que hubo en los registros durante el confinamiento y posterior cuello de botella en las citaciones.

Eso explicaría en parte las subidas de doble dígito que empiezan a verse este año. “Las operaciones pospuestas desde el segundo trimestre de 2020 y la nueva demanda movilizada por un cambio de preferencias explican las cifras positivas”, confirma Andrea de la Hoz, analista sénior del Servicio de Estudios de Tinsa. Pero ni tanto, ni tan calvo. En 2020 los notarios ya hablaban de subidas a pesar de la

crisis. El aumento, sin embargo, podría explicarse por el maquillaje de la obra nueva. “El año pasado la venta de vivienda se disparó por ejemplo un 66% en Boadilla (Madrid). Pero cuando miras las razones, es porque hubo muchas promociones de obra nueva adquiridas en años anteriores que se entregaron entonces”, explica Gonzalo Bernardos, profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona.

Un espejismo parecido ocurre con los precios. Según el INE, que tiene en cuenta los registros de las transacciones

## El ajuste de precios ha sido menor por los ERTE, el flujo de crédito y la fortaleza de la obra nueva

realizadas, los precios aumentaron un 0,9% en el primer trimestre del año, mientras que portales como Idealista hablan de caídas. Si el precio de oferta de los portales sube, puede ser que no esté reflejando el valor final de la transacción, pero si cae en un momento de crisis, es probable que se deba a que efectiva-

mente hay descuentos en el mercado. Bernardos explica que la diferencia entre las subidas del INE y las bajadas de los portales podría deberse a que precisamente porque estamos en crisis, la demanda de vivienda se reduce a quien puede permitirse esa compra, es decir, inversores y compradores con alto poder adquisitivo. Una demanda que, además, se ha concentrado en áreas de alto *standing* por el *boom* del teletrabajo y la preferencia por casas más grandes con espacios ajardinados, muchas de ellas de obra nueva. “La obra nueva se com-

portó el año pasado con fortaleza y no se produjo bajada de precios”, apunta Borja García-Egotxeaga, CEO de Neinor Homes, que calcula una subida del 1% en 2020 y pronostica aumentos de precio de hasta el 4% este año.

Si aumenta el número de viviendas vendidas a mayor precio, es normal que el precio medio aumente, y no porque los vendedores apliquen subidas. “Puede que el precio medio suba porque ahora, en lugar de venderse muchas viviendas en Vallecas, se venden en Pozuelo”, añade Bernardos.

## ¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LOS PISOS?

## Esperando la “remontada”

Yolanda Fernández Pereira

Recién inaugurado el primer verano de la “Nueva inmunidad”, las expectativas de recuperación se afianzan y se suceden las revisiones al alza del crecimiento económico. El Banco de España justifica la revisión por el mejor desarrollo epidemiológico y el mayor impacto estimado del programa europeo Next Generation en 2022. También la OCDE ha elevado las previsiones de crecimiento del PIB, hasta el 6,3% el próximo año, situando a España a la cabeza de los países de la Eurozona.

La cuestión es cómo se trasladarán estas mejores perspectivas al mercado inmobiliario. En el escenario contrario hemos podido constatar que la histórica caída del PIB en 2020 convivía con ajustes a la baja de los precios de la vivienda muy moderados. Las medidas de protección al empleo como los ERTE y la prestación extraordinaria para autónomos y otras de carácter financiero –las moratorias hipotecarias o los préstamos avalados por el ICO–, han mantenido inmunizado al sector residencial. Los datos correspondientes a la primera parte de este año confirman que se mantiene el leve ajuste a la baja en precios y que la recuperación de las ventas se centra en el segmento de obra nueva.

Para el 2022 anticipamos una remontada de la actividad inmobiliaria más intensa en los destinos costeros que en las áreas metropolitanas. Los precios de la vivienda en la costa mediterránea podrían subir a un ritmo similar al de prepandemia, en torno al 4% anual. La dispersión de las tasas es muy heterogénea y es previsible un mayor encarecimiento de la vivienda en los destinos insulares, una vez se normalicen los flujos turísticos internacionales. En los municipios costeros de Baleares y Las Palmas el aumento de los precios podría superar el 5%, localizándose las viviendas más caras en Ibiza y Santa Eulalia del Río.

Pero en este soleado panorama persisten algunas sombras como el impacto de la variante delta del coronavirus y la incertidumbre que genera la evolución de la demanda británica. La compra de vivienda procedente de Reino Unido sigue cayendo en el primer trimestre de 2021, afectando especialmente a destinos de alta densidad turística ubicados en Málaga, Almería y Murcia.

Como avanzaba, el mercado residencial de las capitales de provincia y sus áreas metropolitanas mostrará un menor dinamismo. Desde el estallido de la pandemia y consecuente confinamiento domiciliario se constata una mayor preferencia de los compradores por viviendas de mayor tamaño, unifamiliares y localizadas fuera de las urbes. Los pisos de más de 80 metros cuadrados concentran el 52% de las compras totales y las viviendas unifamiliares alcanzaron en 2020 el mayor porcentaje de la serie histórica, un 20%. Asimismo, las compras de vivienda en las capitales redujeron su participación en la demanda total de la pro-

vincia. En Madrid esta ratio cayó hasta el 43% y las compras de vivienda en la ciudad de Barcelona situaron su peso en apenas el 22% del total de su provincia. Sin embargo, a lo largo de 2021 algunas de estas tendencias se van desinflando. Las capitales han dejado de perder protagonismo en las compraventas de vivienda del total de la provincia. Durante el primer trimestre, el peso de las ventas ubicadas en la capital se incrementó en 35 provincias, frente a 15 en las que se reduce.

## Áreas metropolitanas

Nuestras previsiones anuncian una modesta recuperación de precios en áreas metropolitanas en 2022, tras los descensos del bienio anterior. El precio medio en el conjunto de áreas metropolitanas podría aumentar a un ritmo del 3% anual, correspondiendo las tasas más elevadas a Madrid y Barcelona. El área metropolitana con los precios más elevados es la de Guipúzcoa (3.094 euros/m<sup>2</sup>), seguida de Barcelona (2.787 euros/m<sup>2</sup>) y Madrid (2.486 euros/m<sup>2</sup>), en todas estas zonas los precios han caído menos que la media nacional durante la pandemia.

En estos mercados, donde predomina la demanda nacional, tampoco se han disipado los riesgos. La evolución de la pandemia tras el verano, la materialización del ahorro acumulado en consumo, el repunte de la inflación, el aumento del desempleo cuando se desactiven las medidas de protección y, en el mercado residencial, el incremento de la oferta de vivienda generada por herencias y por las daciones en pago, configuran los principales vectores de incertidumbre. Con todo, el sector inmobiliario parece estar dispuesto a protagonizar una remontada como la de “La Roja” ante Eslovaquia el pasado miércoles. Las expectativas le acompañan, ahora falta que se consoliden tras el soleado período estival para descorchar el champán.

Directora de Estudios en RR de Acuña & Asociados

## Un nuevo ‘boom’ inmobiliario

Gonzalo Bernardos

La crisis inmobiliaria, iniciada en marzo de 2020 con la irrupción de la Covid, ya ha finalizado. Ha tenido un carácter *light*, pues el precio de la vivienda descendió ligeramente y las ventas durante el pasado año solo lo hicieron en un 14,5%. Una cifra excelente, al estar las agencias inmobiliarias cerradas durante dos meses.

En el próximo semestre, empezará un nuevo boom inmobiliario, cuya duración como mínimo comprenderá los ejercicios de 2022 y 2023. Su prolongación en el tiempo dependerá principalmente de la magnitud del aumento del precio de los pisos en los 30 meses siguientes y de la velocidad de la subida de los tipos de interés de referencia del BCE.

Si durante el anterior período, el incremento del importe de venta no supera el 30% y al final de aquel el tipo de interés hipotecario se sitúa por debajo del 3%, la etapa expansiva probablemente se extenderá durante algún año adicional. No obstante, será difícil que en cualquiera de ellos el precio y las transacciones aumenten anualmente más del 10%.

Los principales motivos que auguran la llegada de un nuevo boom inmobiliario son una magnífica coyuntura macroeconómica, unas condiciones financieras inmejorables, la inexistencia de buenas alternativas de inversión conservadoras, la continuidad del teletrabajo y la supremacía económica de la compra respecto al alquiler. Desde mi perspectiva, en 2021 el incremento del PIB superará con holgura el 6% y en 2022 se situará alrededor del 7%. Ambas cifras darán lugar al mayor crecimiento económico desde la llegada de la democracia, un privilegio que hasta ahora correspondía a 1987 (5,5%). Durante dichos años, las principales causas de la bonanza se-

rán el “efecto rebote”, un elevado aumento del gasto de las familias, la llegada de fondos europeos (37.000 millones en los próximos 18 meses) y la rápida recuperación del turismo.

Durante la pandemia, la mayoría de los bancos han postergado los créditos al consumo y priorizado los destinados a la adquisición de viviendas. El segundo aspecto ha conducido a una guerra hipotecaria que ha permitido a numerosos nuevos propietarios obtener un tipo de interés fijo entre un 1% y 1,5%. En los próximos 30 meses, dicha guerra continuará y lubricará el aumento de las ventas y del precio de los inmuebles, pues la tasa de morosidad hipotecaria descenderá, la liquidez de las entidades seguirá muy elevada y el riesgo de conceder un crédito será menor que el actual debido a una magnífica coyuntura macroeconómica.

## Inversión conservadora

En 2021, la vivienda constituye la mejor alternativa para la inversión conservadora. El principal motivo son los muy bajos tipos de interés proporcionados por la renta fija emitida por los países desarrollados y la mayoría de las empresas, así como la casi nula generada por los depósitos a largo plazo.

En 2022 y 2023, los bonos y obligaciones proporcionarán pérdidas a sus poseedores, así como a los que tengan fondos de inversión que invierten únicamente en ellos. Por dicho motivo, en la actualidad constituye una buena estrategia venderlos y adquirir uno o más pisos, siendo recomendable recurrir al endeudamiento para aumentar la rentabilidad del alquiler respecto al capital invertido.

Si lo hacen en la cuantía estándar (por un 80% del precio), en los primeros años la anterior rentabilidad excederá del 10%, pues el importe verdaderamente sufragado por la compra de la vivienda aún será muy reducido.

El teletrabajo, aunque sea de manera parcial, continuará en numerosas empresas, especialmente en las más grandes y la Administración Pública. La anterior opción permitirá la continuidad de una nueva fuente de demanda que apareció durante la pandemia: familias de clase media-alta y alta que compran una vivienda en la periferia de la metrópoli, después de vender o no la que tenían en un magnífico barrio.

En el último año y medio, dicha fuente ha sido la principal explicación del mejor comportamiento de las ventas en el resto de sus provincias que en las ciudades más pobladas. En el próximo futuro, ambas ubicaciones evolucionarán muy bien.

No obstante, lo harán mejor en el centro de las grandes capitales por la vuelta de los inversores y de la población itinerante, así como en los municipios de alto *standing* cercanos a Madrid y de la costa próximos a Barcelona. En ellos, el producto estrella será una casa con jardín y piscina o con una magnífica y amplia zona comunitaria.

En definitiva, llega un nuevo boom inmobiliario y grandes oportunidades para los inversores en el mercado residencial. El método compra, reforma y rápida venta volverá a tener un gran éxito, también la transformación de locales en vivienda. Finalmente, les quiero dar un consejo: no corran detrás de los precios; anticipense a ellos. En otras palabras, decidan rápido y adquieran pronto uno o más inmuebles. En una época de bonanza o gran recuperación inmobiliaria, las oportunidades no esperan, simplemente vuelan.

Profesor titular y director del Máster Inmobiliario de la Universidad de Barcelona

