

ECONOMÍA / POLÍTICA

El precio de la vivienda en costa se recupera a niveles previos a la pandemia

MERCADO INMOBILIARIO/ La inversión del ahorro de las familias en inmuebles y la vuelta del comprador extranjero revitaliza el ladrillo en el litoral español. La costa mediterránea y las islas protagonizarán las mayores subidas hasta final de año.

Carlos Polanco Madrid

Tras la tempestad, llega la calma al mercado inmobiliario en costa española. La crisis del coronavirus paralizó, por razones obvias, las compraventas en el litoral nacional, que se extiende a lo largo de 8.000 kilómetros frente al mar Mediterráneo y el océano Atlántico. Un mercado en costa históricamente empujado tanto por la demanda interna como por la extranjera, un conjunto heterogéneo de compradores que durante 2021 y lo que va de 2022 ha vuelto a recuperar la confianza en la vivienda cerca del mar como opción de inversión, segunda residencia o incluso vivienda principal, gracias a las opciones flexibles que ofrece el trabajo tras el confinamiento.

Por eso, cuando pase 2022, podremos definir este año como el de la recuperación del mercado en el litoral tras el hundimiento en el precio y en el número de operaciones surgido como resultado del parón total de la actividad económica por el virus. Ningún dato tan elocuente como el del precio por metro cuadrado, que culminará el año en niveles del 2019 y marcará así el reenganche de una tendencia al alza, que se espera no obstante que se modere en los próximos ejercicios.

En el caso de los municipios de costa bañados por el Mediterráneo, sumando también los de Cádiz, Huelva y las Islas Canarias, la recuperación ya es completa: el metro cuadrado medio se situará a finales de año en los 1.562 euros, según estimaciones de la consultora experta en el mercado inmobiliario RR de Acuña & Asociados. Esto es apenas dos euros más que el 2019, pero también es casi 80 euros más que en 2020. La disparidad entre estas dos cifras da una idea aproximada de la velocidad de recuperación del tremendo socavón provocado por el Covid por parte del sector en tan sólo dos años. Tan rápida que hasta los expertos se sorprenden.

“El mensaje es claro: el mercado se ha recuperado con mayor brío del que esperábamos”, afirma Yolanda Fernández, directora de Estudios y Estadística de RR de

ASÍ CRECERÁ EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN COSTA EN 2022

Previsiones de variación del precio de la vivienda en municipios de costa en %: horquilla estimada



Expansión

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

Acuña & Asociados. La explicación, a su juicio, hay que encontrarla en la liberación del ahorro retenido por los compradores nacionales y extranjeros por la pandemia y que ha ido buscando desde el pasado año opciones de inversión atractiva: la incertidumbre de los mercados convierte a la vivienda en una de las más socorridas. A cierre del pasado año, el 9% de las viviendas fueron adquiridas por extranjeros, según asegura Fernández.

El ahorro nacional y extranjero continúa buscando salidas rentables; la vivienda es la más socorrida

Dentro de las previsiones para finales de año con respecto a 2019 realizadas por RR de Acuña, destacan Baleares y Alicante en el plano positivo. Tanto es así, que el precio del metro cuadrado en municipios de costa balear ya es 140 euros más que hace tres ejercicios, mientras que en el Alicante es 50 euros más elevado. Por contra, Granada y Almería están todavía bastante por debajo de los números previos a la pandemia y puede que tarden varios años en recuperarse, habida cuenta de que los vaivenes económicos se contagiarán más tarde o más temprano en el mercado inmobiliario y los precios tenderán a la moderación en 2023 y 2024.

El ejemplo de Islas Baleares es especialmente paradigmático. Si nos atenemos al informe de precios de Idealista, las cinco ciudades costeras más caras de España para adquirir una vivienda se concentran en el archipiélago mediterráneo: Formentera es destacada líder, con 8.364 euros por metro cuadrado de media, y le siguen Sant Joan de Labritja, Deyá, Santa Eulalia del Río y Sant Josep De Sa Talaia. Ninguno de estos municipios registra un precio medio inferior a los 5.600 euros por metro cuadrado.

“La costa española sigue en el primer lugar del ranking de inversiones inmobiliarias del Mediterráneo, tanto para fondos de inversión, deuda, aho-

rradores, particulares, lugareños o personas a dos horas de vuelo”, explica José Antonio Pérez Ramírez, profesor de Ecosistema Inmobiliario y CEO de la Real Estate Business School (Rebs). Las estimaciones de Rebs reflejan los mejores datos en Alicante, con un crecimiento del precio del 7% respecto a 2021; Almería, con un 6,4%; y Valencia, con un 5,6%.

Lo cierto es que en el Mediterráneo se concentran las zonas turísticas más deseadas

La costa española es la más apreciada del Mediterráneo para la inversión en activos inmobiliarios

El alquiler en el litoral también se reactiva

Los destinos de costa en España están mostrando una vigorosa recuperación tanto a nivel de compra como de alquiler. De hecho, el 80% de las viviendas del litoral en el mercado de alquiler español ya están reservadas para el mes de agosto, según un informe de Rentalia, la plataforma de alquiler vacacional de Idealista. Son 13 puntos porcentuales más que para el mismo periodo del año pasado. Mallorca es, como siempre que hablamos de vivienda en costa, alumna aventajada: mientras que en 2021 a estas alturas del año el 77% de las viviendas en alquiler de la isla ya estaban reservadas, este año ya está al 97%, a falta de dos meses. Conscientes de la importancia de este año para el sector turístico español, desde el Gobierno de España van a eliminar todas las trabas: la semana pasada, eliminaron la exigencia de pasaporte Covid para los turistas procedentes de fuera de la Unión Europea.

por el visitante extranjero: según el INE, en 2019, con el récord de 83 millones de turistas de fuera de España, dos de cada tres se declinaron por Baleares, Andalucía, Cataluña o Comunidad Valenciana. Cabe destacar que este año, el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo ya ha deslizado que es posible volver a batir el récord de turistas extranjeros, por lo que aumentará el interés por adquirir una vivienda en la zona.

La vivienda premium es muy deseada por parte de un perfil concreto de comprador. Lola Benavente, directora de la inmobiliaria Engel & Völkers en Castellón, explica que “se observa una reactivación del mercado internacio-



Dreamstime

Benidorm, en Alicante, es uno de los paradigmas de la vivienda en costa española.

El número de compraventas de vivienda nueva y de segunda mano continuará en crecimiento

Puede que el crecimiento en el precio de la vivienda sea un indicador atractivo para medir la salud del mercado inmobiliario, pero la evolución de las compraventas también lo es, y su análisis permite anticipar tendencias y puntos de inflexión. Mirar las previsiones del número de compraventas en la costa española, no obstante, puede llevarnos a la sorpresa y al error: en 2022 se producirán 384.235 operaciones en ciudades costeras de España, o lo que es lo mismo, un 8,5% más que en 2021, según previsiones de la Real Estate Business School (Rebs). De ellas, un 19,1% serán sobre viviendas nuevas, una ligera caída respecto al 19,3% del año anterior. Aunque el dato concreto

es anecdótico, es un señal más de la escasez de vivienda de obra nueva. "Las operaciones de segunda mano, y su rehabilitación seguirán creciendo, ante la falta de suelo urbano disponible y mientras se intentan resolver puntos críticos de materiales, suministros, costes y mano de obra especializada, que permitan crecimientos de construcción industrializada y sostenible", destaca José Antonio Pérez Ramírez, profesor de Ecosistema Inmobiliario y CEO de Rebs. Por provincias, las que experimentarán un mayor crecimiento interanual son Valencia, Murcia y Málaga. El caso de la provincia andaluza es llamativo, ya que se trata de uno de los epicentros del 'boom' inmobiliario que vive el país en

los últimos meses. Allí, los problemas de obra nueva no son tan preocupantes y así lo atestiguan las previsiones: en 2022 se cerrarán 9.700 compraventas de obra nueva. Sólo la provincia de Barcelona tendrá más dinamismo en viviendas nuevas que Málaga. Por contra, donde menos operaciones se producirán será en Asturias, Vizcaya y Lugo, aunque todas esas provincias cerrarán el año con un crecimiento en el número de compraventas superior al 3%. Con todo, estos altos crecimientos parecen la antesala de la moderación en las operaciones inmobiliarias que los expertos proyectan de cara a los próximos años. Así, las subidas son algo engañosas.

nal con gran interés en la compra de propiedades con terreno en la zona norte de la provincia, especialmente Alcocéber, Peñíscola y Vinaroz, con los alemanes, franceses, belgas, holandeses y suizos a la cabeza, principalmente extranjeros mayores de 50 años en busca de segunda residencia con vistas a la jubilación". En la misma provincia, las zonas *prime* de lugares como Benicasim se anotarán una subida en torno al 14%.

Lejos del Mediterráneo también hay oportunidades diversas en destinos menos premium, como las ciudades Canarias, donde la estimación apunta a un cierre de 2022 con un coste del metro cuadrado 15 euros mayor que en

2019. También está la costa norte y noroeste, destinos menos concurridos por turistas extranjeros pero en los que la demanda nacional sí busca una segunda residencia. Las estimaciones de Rebs son de crecimientos interanuales de precio del 4,5% en A Coruña, el 3,9% en Asturias y el 3,2% en Cantabria. Los datos más moderados se producen en Vizcaya y Lugo, que no llegan al 1% de subidas, y Pontevedra y Vizcaya, por debajo del 1,5%.

Las distintas velocidades

Baleares y Alicante, las que mejor se recuperan del Covid; Granada y Almería, las que peor lo hacen

entre el norte y la costa mediterránea se producen principalmente por dos factores. Según Pérez Ramírez, "hay diferencias porcentuales dependiendo de zona de la costa española se trata, incrementándose las operaciones en aquellas donde hay más bondad climatológica o escasea la oferta". En cualquier caso, el norte tampoco tiene un *stock* de vivienda muy boyante, sobre todo las capitales de provincia costeras. En ellas se han registrado caídas notorias como la de Santander, en la que el *stock* se desplomó un 27%.

Fin al desequilibrio

La situación que vivimos de efervescencia en el mercado de la vivienda no es ni mucho

menos habitual. Tampoco es lo deseable, porque un sector en continuo y espectacular crecimiento sólo podría culminar en la explosión de una burbuja inmobiliaria de temibles consecuencias, con destacada afectación en la costa española. Esta necesidad de enfriamiento, unida a la situación económica, provocará que el mercado abandone el "desequilibrio" en el que se encuentra, en palabras de Yolanda Fernández.

"En ningún caso hablo de burbuja, pero hay riesgos. Ucrania va a tener un impacto directo limitado pero el indirecto de la inflación se notará más", asegura Fernández. "La realidad y la tendencia es de crecimiento moderado y pru-

LA VIVIENDA EN COSTA, EN 2022

Datos de mayo

> Los 5 municipios más caros...

En euros/m ²		
Formentera (Baleares)	8.364	
Sant Joan de Labritja (Baleares)	6.207	
Deyá (Baleares)	5.889	
Santa Eulalia del Río (Baleares)	5.701	
Sant Josep de Sa Talaia (Baleares)	5.640	

> ...y los 5 más baratos

En euros/m ²		
Camariñas (A Coruña)	713	
Burela (Lugo)	777	
Burriana (Castellón)	782	
Mugardos (A Coruña)	784	
La Unión (Murcia)	814	

> Las 5 mayores subidas de precio...

En porcentaje		
Sa Ràpita (Baleares)	38,8	
El Perello (Valencia)	29,2	
El Rompido (Huelva)	24,7	
Santa Úrsula (Santa Cruz de Tenerife)	24,3	
Deyá (Baleares)	23,4	

> Las 5 mayores caídas

En porcentaje		
Canyamel (Baleares)	-23,3	
Alfoz de Lloredo (Cantabria)	-17,4	
Sant Adrià de Besós (Barcelona)	-16,1	
Camariñas (A Coruña)	-15,3	
Bermeo (Vizcaya)	-14,2	

Expansión

Fuente: Idealista

dencia ante las incertidumbres actuales", coincide Pérez Ramírez.

En concreto, el efecto indirecto de la inflación se notará en el descenso de alemanes y franceses interesados en adquirir una vivienda en España, debido a que la situación económica de ambos países ha declinado en los últimos meses hasta tal punto de que ha aparecido el fantasma de la recesión económica. "En cualquier caso, los analistas vemos con más preocupación

Algunas zonas 'prime' que atraen al comprador de fuera de España, crecen un 14% en un año

China", afirma Fernández, que se refiere a que la política de Covid cero del país asiático es capaz de causar auténticos estragos en la economía. Sin ir más lejos, Shanghái, la capital financiera de China, acaba de salir de dos meses de estricto confinamiento.

También el comprador nacional acabará influyendo en el descenso de la demanda: es igual de permeable a la inflación que un ciudadano francés o alemán, por mucho que España tenga una dependencia energética de Rusia menor que Francia o Alemania. La inflación mermará igualmente los bolsillos de aquellos ciudadanos que están pensando acometer la inversión de una vivienda en la costa española.