

INMOBILIARIO

ASÍ EVOLUCIONARÁ EL MERCADO DE LOS PISOS DE PLAYA

“Curiosa” Costa Brava

La costa catalana marcará este año la excepción de la vivienda de playa en el Mediterráneo. Las únicas zonas que registrarán caídas de precio en 2023 son Girona y Tarragona. En la zona concreta de la Costa Brava, Joan Lluís Marigó, director de Engel & Völkers de la zona, indica que se trata de un “caso curioso” en el que “la demanda ha bajado un 30%, pero los precios siguen sin bajar a causa de la poca oferta de obra nueva y de propiedades interesantes. Hay un gran número de propiedades ‘invendibles’ por su estado y elevado precio, pero los propietarios,



viendo que se han vendido mucho en años anteriores, no están dispuestos a bajarlo”. Los municipios de Begur y Palafrugell son los favoritos de los compradores nacionales y Lloret de Mar y Blanes, de los extranjeros.

La costa valenciana, ¿un oasis?

En la última estadística de compraventa de vivienda del Instituto Nacional de Estadística llaman la atención los datos de las provincias de Valencia y Alicante: en el acumulado del año hasta abril, las compraventas crecieron un 7% y un 10,7%, respectivamente. A este respecto, Gonzalo Bernardos muestra su desconfianza: “No tengo ningún argumento para justificar que sean un oasis, cuando en el resto de provincias bajan las compraventas”. A su juicio, puede deberse a una anomalía estadística y que la corrección en estas provincias pueda llegar en los próximos meses. Porque, de

hecho, es la costa de la provincia de Valencia una de las únicas en las que habrá una bajada de precio en 2024. Es posible, eso sí, que el comprador extranjero salve los muebles en la Comunidad Valenciana. La demanda extranjera se está recuperando a pasos agigantados y cada año que pasa tiene un peso mayor en el total de compraventas: el pasado año, más de un 30% de las operaciones realizadas en la región las firmaron extranjeros, un porcentaje más alto en los municipios de costa que en los de interior de la región.

El precio de la vivienda en costa se estabiliza tras el Covid y subirá un 1,7%

MERCADO/ Después del desplome en precios y operaciones registrado en el año de la pandemia se produjo un efecto rebote en 2021 y 2022, al que le sucederán tres años de ligeras subidas de precio pero de contracción en el número de operaciones.

Carlos Polanco, Madrid

No hay precedentes recientes que se asemejen a lo que ocurrió en el mercado inmobiliario de costa español a partir de 2020. Primero, un duro golpe, una pandemia que cerró fronteras y puso en alto la actividad del sector, con lo que los precios y las operaciones sufrieron un importante retroceso, y posteriormente un claro efecto rebote en ambas variables, que se extendió a lo largo de 2021 y 2022, debido a un intenso interés por volver al mercado por parte de los compradores nacionales y al regreso de los compradores internacionales, y que ahora empieza a declinar.

Pues bien, tras ello llega una estabilización en el precio que se mantendrá todo 2023, 2024 y 2025, y, al mismo tiempo, un fin al furor de compraventas, con significativos retrocesos en las operaciones este año y el que viene para volver a números positivos en 2025. Esas son las estimaciones para la costa mediterránea y las islas, puntos predominantes del mercado costero español, que maneja R.R. de Acuña & Asociados, compañía especializada en consultoría y valoración de activos inmobiliarios.

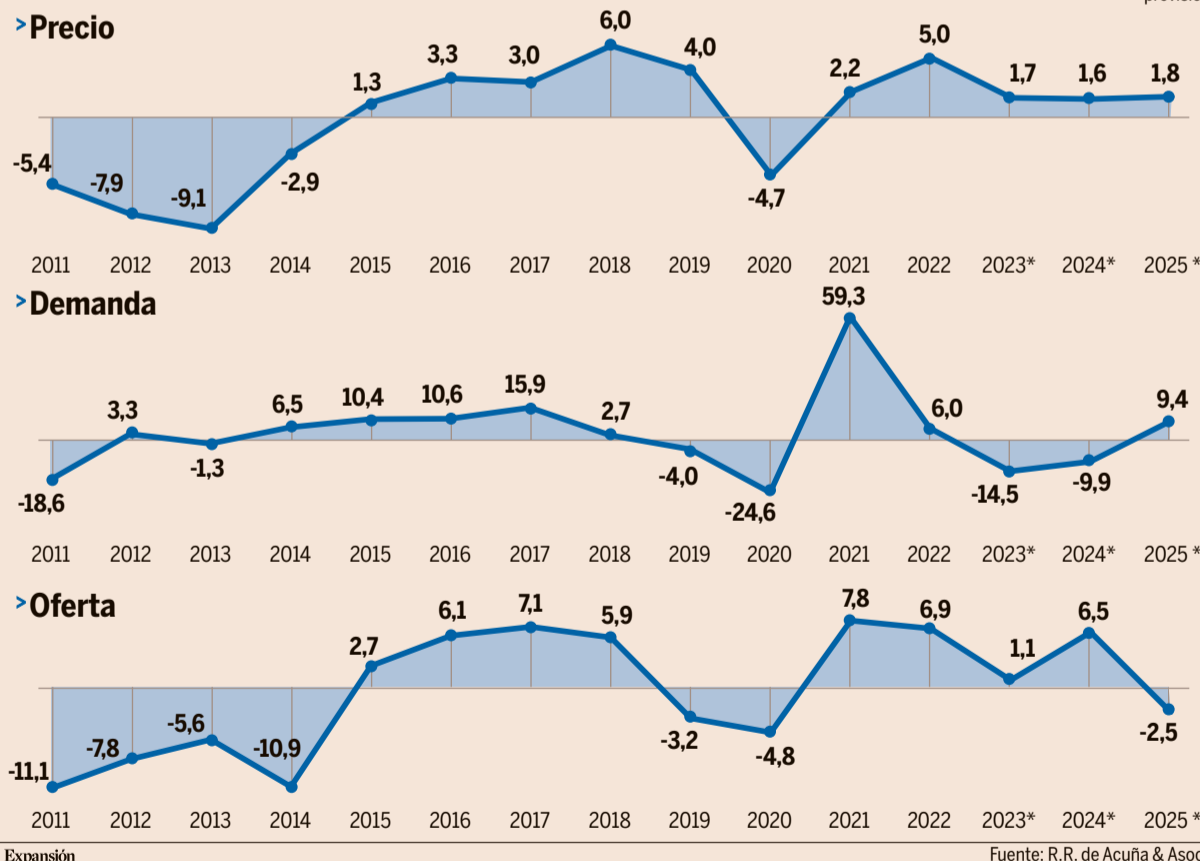
En concreto y según los datos facilitados por la compañía a EXPANSIÓN, los precios se estabilizarán en una leve subida anual: del 1,7% este año, el 1,6% el que viene y el 1,8% en 2025. Por contra, las operaciones caerán un 14,5% este año, otro 9,9% el que viene y repuntarán un 9,4% en 2025. Todo ello, en un contexto en el que la oferta de vivienda en costa avanzará un 1,1% en 2023, un 6,5% en 2024 y caerá un 2,5% en 2025.

“El ajuste del 14,5% en 2023 dejaría la demanda en las áreas de costa mediterránea en unas 100.000 viviendas, máximos de la serie histórica si exceptuamos los años pos-Covid 2021-2022. Para el año 2024 anticipamos un nuevo descenso de la demanda hasta unas 90.000 viviendas”, señala Yolanda Fernández, directora de Estudios de R.R. de Acuña & Asociados. No hay que olvidar, en cualquier caso, que en el año posterior a la pandemia la demanda subió un 59,3%, un crecimiento del todo atípico. “En esta evolución”, explica Fernández, “ha tenido un papel protagonista la demanda de vivienda por parte de extranjeros, que también marca un nivel récord”.

RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN COSTA

Variación interanual en áreas de costa, en porcentaje

*previsiones



Expansión

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

En todo caso, este descenso no indica un desplome de la demanda, sino más bien una vuelta a la normalidad. Elena

Cuberos, directora general de la compañía Exxacon Smart Living, destaca que el hecho de que la demanda mantenga

en cierto modo el tipo “anticipa una estabilidad en los precios, ante la baja oferta existente”.

En 2023 y 2024 destacarán, por su crecimiento acumulado, las costas de Las Palmas, de Baleares, de Málaga y de

**AEDAS
HOMES**

Bonita la casa,
bonita la vida.



Murcia se enfría

Dentro de los ajustes que se producirán en los precios de la vivienda de costa en los próximos años, el de la región de Murcia es uno de los más intensos. Después de haberse encarecido un 3,9% en 2022, las proyecciones de precio hablan de un tímido avance del 0,2% tanto en 2023 como en 2024. Esto encaja con un escenario de enfriamiento de la demanda, que empieza a reflejarse ya, aunque no con el suficiente empuje. En lo que va de año, las compraventas en la región fueron un 3% superiores a las del mismo periodo del pasado año. El precio de la vivienda en la costa de



Murcia no es especialmente caro, por lo que pueden ser el escenario de buenas oportunidades de inversión: La Manga del Mar Menor es uno de los cinco municipios de costa más rentables del país.

La Costa del Sol mantiene el ritmo

Es llamativo que Málaga, una de las provincias con mayor éxito inmobiliario de los últimos años, tenga la capacidad de mantener el tipo que indican las previsiones. Tras crecer un 6,4% en 2022, seguirá marcando guarismos muy destacables, del 3,1% en 2023 y del 2,1% en 2024. Elena Cuberos, directora general de Exxacon Smart Living, justifica esto porque "grandes municipios de la Costa de Sol seguirán comportándose de forma muy buena, como es el caso de Marbella y Estepona. Se trata de ubicaciones muy conocidas, con muchos proyectos de obra

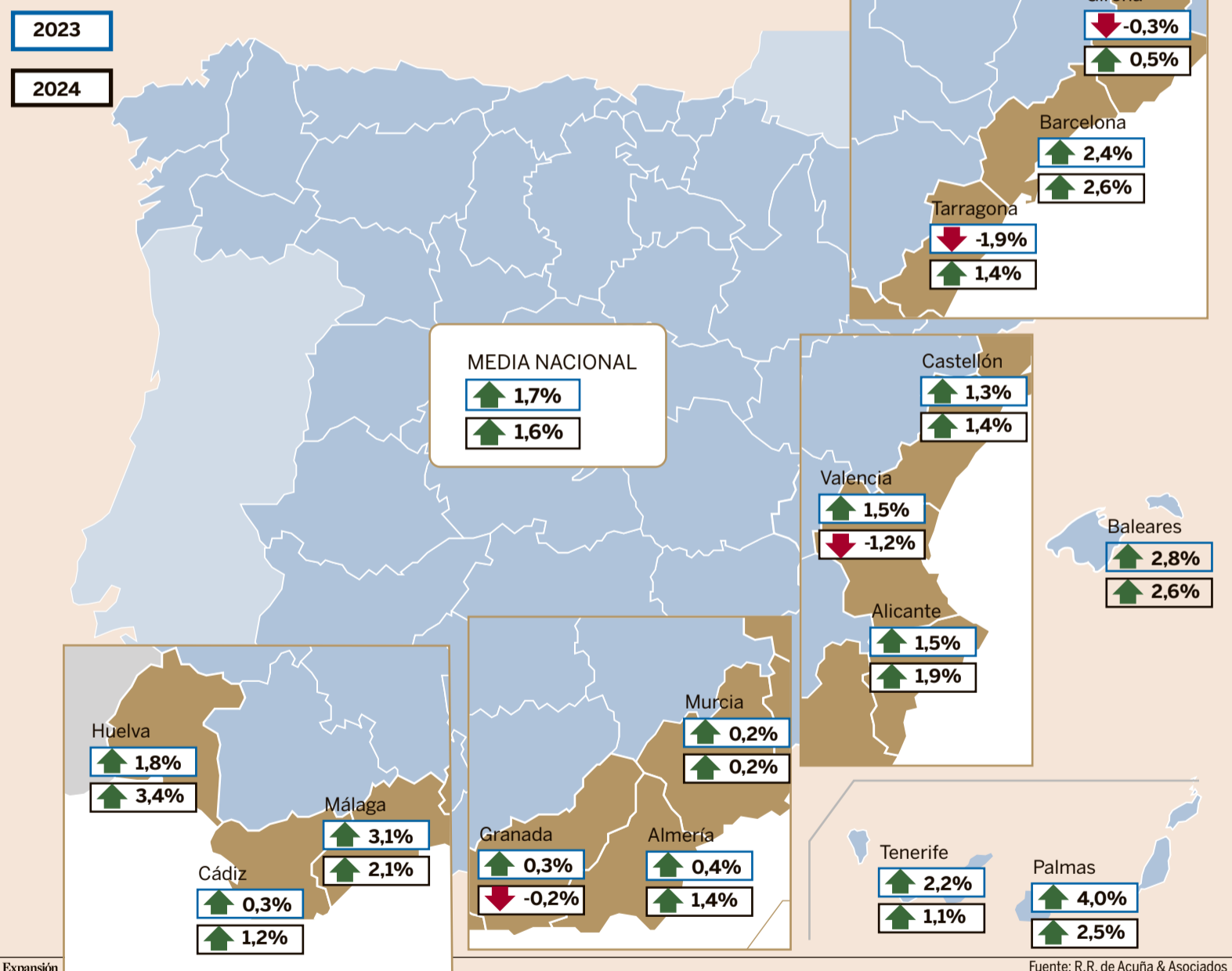
nueva de diferentes tipologías para absorber la demanda. Pero la oferta en la Costa del Sol está muy diversificada y existen otros municipios algo más pequeños con menor oferta, pero con gran potencial de crecimiento, como Mijas y Benahavis". Además, como indica Mario Garnica, director general de Engel & Völkers en Málaga, hay potencial en la provincia más allá de las zonas más conocidas de la Costa del Sol, en concreto en zonas al este de la capital. "La costa oriental no se ha visto tensionada", indica. Ahí es donde lugares como Nerja pueden ganar peso a corto plazo.

Baleares y Canarias siguen creciendo

Los mercados inmobiliarios de Baleares y Canarias van a seguir experimentando fuertes subidas de precios, aunque por distintas razones. En el caso de Baleares, se debe a que continúa siendo una de las opciones de preferencia de los compradores extranjeros, aunque eso genera problemas para los habitantes de las islas. Gonzalo Bernardos señala que la demanda nacional no tiene más remedio que huir del centro de las ciudades para encontrar viviendas asequibles en barrios obreros de ciudades como Palma de Mallorca o en núcleos más pequeños de las periferias. "Los propios nativos ya no pueden comprar en Palma", indica. Con respecto a Canarias, las subidas tienen más que ver con la demanda nacional, porque para los extranjeros el archipiélago "está bastante lejos". Sin embargo, el buen desempeño del turismo propicia un alto empleo en la región, con lo que los habitantes de las islas que dependen del turismo se encuentran con opciones para comprar vivienda.

ASÍ EVOLUCIONARÁ EL PRECIO DE LOS INMUEBLES EN COSTA

Previsión de variación anual de precio en áreas costeras, en %.



Huelva. En la provincia canaria, las subidas anuales serán del 4 y del 2,5%; en Baleares, del 2,8 y 2,6%; en Málaga, del 3,1 y 2,1%; y en Huelva, del 1,8 y 3,4%. En el extremo contrario está la única zona costera que tendrá un crecimiento acumulado negativo, la de Tarragona, al abaratare un 1,9% este año y subir de precio un 1,4% en 2024. A ella se le suma la zona de Granada, que

apenas crece con una subida de un 0,3% y una bajada del 0,2%, respectivamente; y Girona, con un -0,3 y un 0,5%.

"En las zonas costeras la evolución de precios está siendo muy desigual entre mercados y geográficamente. Un factor que está contribuyendo a esta heterogeneidad es la nacionalidad de los demandantes de vivienda. En términos generales, los britá-

nicos y alemanes son las nacionalidades cabeceras en las costas de Andalucía, Baleares y Región de Murcia. En las provincias canarias el peso de la demanda italiana es muy elevado, situándose en segunda posición tras la de los alemanes. En Girona y Tarragona hay predominio de compras de ciudadanos franceses. Por último, es destacable el creciente peso en la demanda

de Bélgica y Holanda en destinos de la costa alicantina", explica Fernández.

Aviso a navegantes

Conviene, en todo caso, prestar atención a ciertas señales del mercado. Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universitat de Barcelona, apunta a que la financiación bancaria, problemática para inmuebles de cual-

quier segmento, será especialmente dura con la vivienda de la costa. Sostiene Bernardos que "la vivienda en costa es suplementaria", por lo que "los bancos van a huir de su financiación. Van a hacer selección de hipotecados y ofrecer un 60% del importe total del inmueble". Esto se debe a la preocupación que tienen los bancos con un posible aumento de la morosidad,

ya que es más probable que se produzca un impago en una segunda vivienda en costa que en una vivienda habitual.

Bernardos opina que "la demanda se va a aplanar", especialmente en las compras realizadas por familias de clase media. "No va a afectar a la compra de villas de 2,3 ó 4 millones, que adquieren extranjeros, pero es un porcentaje residual del total", sentencia.