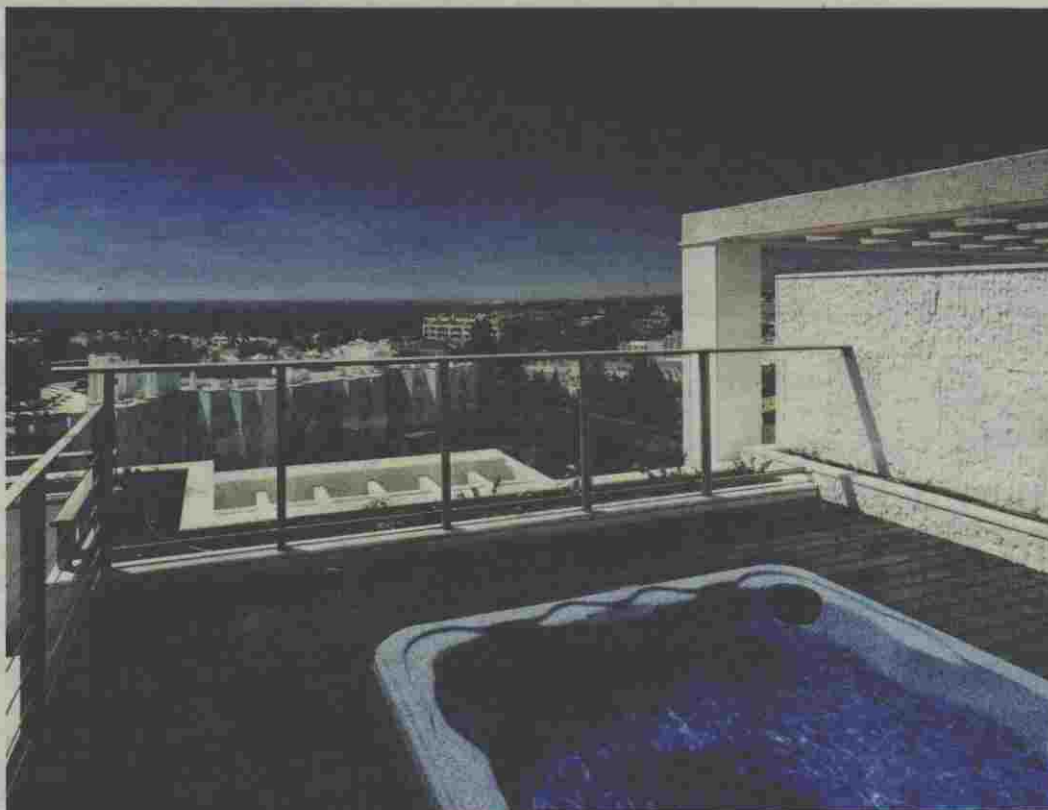




# Las dos velocidades de las playas

La compra de casas de vacaciones repunta en los destinos más consolidados, pero en el resto no se mueve



ria de la Universidad de Barcelona. "Es el mejor momento para comprar que he conocido nunca", proclama. Sigue habiendo chollos (apartamentos de dos dormitorios por 100.000 euros o menos), vuelve a haber crédito y los tipos de interés están por los suelos. Si es necesario tener ahorro previo, ya que los bancos no financian más del 60% (un 80% estirando mucho) la adquisición de este tipo de vivienda.

## REACTIVACIÓN TOTAL

El economista espera una reactivación del mercado vacacional para este verano, y un crecimiento medio de los precios de entre el 2% y el 4%. Considera como zonas interesantes para invertir Cambrils y Salou, en Tarragona; Denia y Jávea, en Alicante; "todo lo que toque costa" en las islas; Playa de Haro y Blanes, en Girona. En este último pueblo, los precios subieron un 12,8% entre el primer trimestre de 2015 y de 2016, según el dato aún provisional que maneja Tinsa. En su *Vivienda en costa 2015*, la tasadora señalaba como "zonas donde se empiezan a percibir indicios de recuperación": Sotogrande, Comil, Chiclana y Puerto de Santa María (Cádiz); y San Juan de los Terreros (Almería), en Andalucía; Orihuela y Pilar de Horadada, en Alicante; sur de la comarca del Maresme (Barcelona), sur de Tarragona y entre Sant Feliu de Guixols y Cadaqués (Girona), en Cataluña.

"En general, se observa que la segunda residencia ya ha llegado a su nivel mínimo, salvo que se produzca algún fenómeno excepcional que pueda agravar la situación. Hay algunos municipios que mostraron durante 2014 y 2015 una ligerísima remontada, como pueden ser Playa de Haro, Cadaqués, Begur y los núcleos costeros del municipio de Palafrugell, pero ahora se observa una ralentización", comenta un tasador de Tinsa sobre la situación en la zona norte de Girona, entre Port Bon y Sant Feliu de Guixols. Para Pablo Serna, director general de TM Grupo Inmobiliario, las mejores localidades para invertir son aquellas "donde la crisis impactó más fuerte, o donde no se ha empezado a construir nada en los últimos seis u ocho años, y ahora se contemplan nuevos proyectos".

En muchos casos (no en todos) la revalorización no empieza hasta

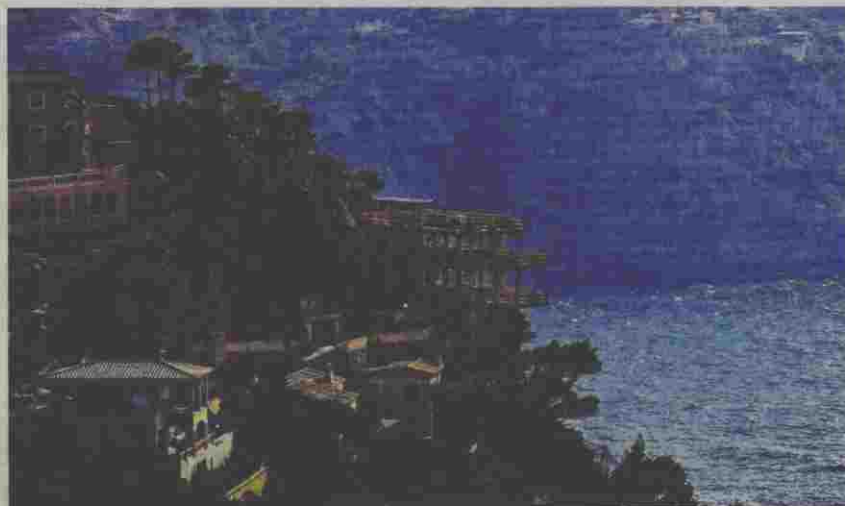
que se agota el stock de inmuebles que ha quedado embalsado en una zona, en su mayoría gestionado por los bancos y su agresiva política de precios. Según las estimaciones de Tinsa, existen 389.000 viviendas nuevas vacías en España, y salvo Madrid, que acumula ella sola 35.000, el resto de provincias en esta situación son costeras. Valencia y Murcia, segunda y tercera de la lista, cuentan con unas 23.000 cada una. Bernardos aventura que hay entre 250.000 y 300.000 ca-

ELENA SEVILLANO

**E**l precio del metro cuadrado en Marbella subió un 5,5% entre el primer trimestre de 2015 y de 2016, situándose en 1.864 euros; en Benalmádena prácticamente quedó estancado (aumentó un exiguo 0,2%); en Fuengirola bajó un 5,6%, hasta los 1.399 euros. De manera que, sin salir de la Costa del Sol, nos encontramos con tres panoramas muy distintos a tenor de los datos avanzados a EL PAÍS por la sociedad de tasación inmobiliaria Tinsa, que los publicará en junio en su estudio *Vivienda en costa 2016*.

"La situación en los mercados de vivienda vacacional es tremendamente heterogénea. Junto a un pequeño grupo de municipios que fueron los pioneros en España en mostrar los primeros signos de recuperación hacia finales de 2013, impulsados por la demanda extranjera, encontramos un buen número de poblaciones que todavía se encuentran en fase de ajuste de precios y sin actividad de construcción", señalaba Tinsa en su informe anterior de 2015.

Igual que el precio de la primera vivienda "está creciendo en las grandes ciudades", mientras que en el resto "se ha estabilizado o continúa cayendo", en las zonas costeras el repunte se concentra, principalmente, en determinadas localidades de la costa malagueña, Baleares y Canarias, según José García Montalvo, catedrático de Economía en la Universidad Pompeu Fabra. E incluso aquí encon-



tramos subidas (Las Palmas de Gran Canaria) y bajadas (Santa Cruz de Tenerife) dentro de un mismo archipiélago, tal y como indican las estadísticas de precios de vivienda libre en municipios de más de 25.000 habitantes elaboradas por el Ministerio de Fomento. "El crecimiento no es homogéneo, ni la recuperación, generalizada", insiste García Montalvo.

La tendencia, en eso sí coinciden los expertos, es hacia la normalización. En precios, que en

Arriba, promoción de 81 viviendas vendida sobre plano en Marbella, que tira de los precios. Debajo, Andraitx, en Mallorca, donde también resurge la demanda.

algunos puntos han llegado a abaratarse más de un 61% respecto a los máximos registrados en 2007 y ahora comienzan a estabilizarse, o al menos a dejar de caer en picado. En ventas, que suben poco a poco. Incluso en compradores: regresa tímidamente el cliente nacional, junto con el alemán, el inglés, el francés o el nórdico.

"Los compradores rusos o argelinos eran un producto de la crisis", afirma Gonzalo Bernardos, director del máster en Asesoría, Gestión y Promoción Inmobiliaria



sas desocupadas solo en la costa mediterránea. Aunque "ya queda bastante menos *stock* de bancos", observa. "Las transacciones de vivienda usada son claramente mayores; pero ya en zonas de costa concretas se está construyendo obra nueva, como ocurre en Alicante, Elche, Benidorm, Mijas o Marbella", concluye.

#### LÍDERES EN ALZA

Marbella sale en todos los podios de municipios al alza. Ya es tarde para chollos, advierte la conocida gestora inmobiliaria Kristina Szekely. "El punto de inflexión lo tuvimos hace un año", recuerda. Los precios superan los 2.000 euros por metro cuadrado en una zona buena y se van a los 9.000 euros en "una primera línea de playa, con seguridad y calidades", añade. Se construye obra nueva, y empieza a venderse sobre plano. Su agencia retomó una promoción de 81 apartamentos que se había quedado parada con la crisis, a 4.000 euros por metro cuadrado, y la despachó en algo más de un año.

Según tercia Bernardos, "empieza a haber movimiento de solares y, sobre todo, de estructuras": edificios a los que el estallido de la burbuja pilló a medio hacer y se quedaron en el esqueleto. "Para 2018 se volverá a construir", avanza el economista.

Cuando el nombre de Hernández Mancha salió en los papeles de Panamá, el exdiputado del PP se justificó diciendo que su mujer "se había enamorado" de un piso en el barrio de Argüelles, Madrid, que resultó ser propiedad de una sociedad panameña. García Montalvo pone este caso

## El mercado de segunda residencia puede normalizarse este verano, con subida de precios prevista entre el 2% y el 4%

de ejemplo de cómo la compra de una vivienda tiene un mucho de impulso. "La vivienda es algo que turba el pensamiento lógico del ser humano, y provoca actos irracionales", ironiza (o no).

Solo así se explica Bernardos que se hayan podido vender determinadas urbanizaciones en mitad de la nada. ¿Son más racionales los compradores ahora, con la lección de la crisis aprendida? Quizás sí, viene a decir García Montalvo sin mucho convencimiento. "Quizás ahora no tengan tanto tirón las zonas sobreconstruidas, se mire mejor la localización, y las calidades", apunta. Además, si ya no hay mucha capacidad de conseguir descuentos, conviene más que nunca que la inversión sea buena, para que se pueda rentabilizar.

En Canarias, la vivienda vacacional bien situada siempre se ha vendido, incluso en lo más duro de la crisis, gracias a los compradores internacionales. "El cliente nacional continúa un poco anestesiado", reconoce Plácido González

Vera, presidente de la Asociación Empresarial Canaria de Gestores Inmobiliarios. "Yo no digo subir, pero al menos ya hemos dejado de caer", detecta. Cree que si la situación económica se estabiliza, la tendencia se mantendrá, aunque asumiendo que "hemos pasado de un mercado de vendedores a un mercado de compradores". En El Palmar, Tenerife, se vendieron 80 viviendas en un fin de semana; no eran especialmente baratas (2.000 euros por metro cuadrado) aunque estaban bien situadas, pone como ejemplo. Otra cosa muy distinta es lo que ocurre con los barrios dormitorio. "Las periferias de los núcleos importantes han de ajustarse; hay mucha vivienda sobrevalorada", admite.

#### DÓNDE INVERTIR

"Yo, como inversión, compraría en determinados sitios emblemáticos, con recorrido; en una población con más de 20.000 habitantes también en invierno. Así tendría la posibilidad de vender como primera o como segunda residencia llegado el momento", aconseja Bernardos, que considera un error meterse en urbanizaciones y promociones alejadas de los núcleos urbanos, perdidas, sin servicios, que fuera del verano se convierten en vecindarios fantasma. "Lo primero que sube es lo que toca costa o da al principal paseo de la localidad, y que permite ir caminando hasta la playa sin barreras físicas, como las vías del tren o una carretera", describe. Más allá de dichas barreras, las transacciones se reducen. Más lejos aún "no se mueven ni las hojas", sentencia.