

Vivienda ■

TODOS PENDIENTES DEL 4-M

El sector de lujo mira de reojo las elecciones en Madrid: esperar o comprar rápido

Tras un año de pandemia, en el que este mercado ha sufrido la falta de compradores, ahora se enfrenta a otro acontecimiento que suele tener bastante impacto sobre su actividad



Edificio de Lujo en Madrid. (iStock)

Por E. Sanz

19/04/2021 - 05:00



¿E sperar a ver lo que sucede tras las **elecciones autonómicas de la Comunidad de Madrid** o **adelantarse a los acontecimientos** y comprar antes de que se produzca un cambio en el Ejecutivo regional?

Tras un año de pandemia, en que el **mercado residencial de lujo** se ha visto sacudido por la falta de ricos compradores extranjeros, el sector se enfrenta a un nuevo acontecimiento que suele tener bastante impacto sobre su actividad. Hablamos de las elecciones en la Comunidad de Madrid que, aunque "paradójicamente tienen **menos repercusión internacional que unas elecciones generales**, por lo que 'a priori' el inversor extranjero no está tan pendiente, el resultado, por el contrario, tiene un impacto mayor sobre el mercado inmobiliario que unas generales, ya que todos los impuestos importantes que lo regulan están en manos de las comunidades autónomas".

Es la opinión de Gonzalo Robles, CEO de Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto 'standing', quien considera que un acontecimiento como unas elecciones autonómicas tiene un impacto desigual en los **inversores en el mercado residencial de lujo** y en los compradores que buscan una casa para vivir.

El inversor actúa con prudencia y prefiere esperar a los resultados antes de comprar

"Por un lado, tenemos a los inversores que, ante esta situación de incertidumbre, actúan con **prudencia y prefieren esperar a los resultados** y, por otro, tenemos al comprador que adquiere una **casa de lujo** como vivienda habitual con base en sus necesidades o momento vital, y está **acelerando su proceso de búsqueda** para intentar **cerrar una transacción lo antes posible** ante un posible cambio de Gobierno autonómico y un hipotético cambio en la fiscalidad como, por ejemplo, en el impuesto de transmisiones patrimoniales", comenta el director ejecutivo de Uxban.

"En el caso de las elecciones autonómicas de **Madrid**, la posibilidad de un cambio de Gobierno con políticas diferentes en lo que respecta a **la vivienda y los alquileres**, o la entrada en vigor de determinados impuestos o normativas si gana uno u otro candidato, genera incertidumbre e inseguridad jurídica", asegura a El Confidencial Nicolás López, 'team leader' de Chamartín en Engel & Völkers Madrid.

Otros expertos que piden mantener el anonimato confirman cierto parón en el mercado residencial de lujo desde que se anunció la convocatoria electoral. "Hay **muchas operaciones paradas, a la espera de ver qué ocurrirá el 4 de mayo**. Especialmente por el impacto en la fiscalidad de los propietarios que tienen varias viviendas en rentabilidad y por los **posibles cambios en los impuestos de patrimonio, sucesiones y donaciones**, mientras que el comprador de vivienda de lujo no parece muy afectado por la existencia de elecciones a la vuelta de la esquina. De hecho, el ritmo de operaciones que se están cerrando en Madrid en estos días es frenético, tanto en compraventa de viviendas para uso particular como de edificios. Además, la incertidumbre política en otros países como **Venezuela**, Perú y México es mucho mayor, de forma que España se convierte casi en un país refugio".



Vivienda de Uxban junto al Retiro, en la calle O'Donnell.

Un experto consultado por El Confidencial reconoce que "desde que **se convocaron las elecciones** en Madrid, hemos notado un **retroceso en ventas de viviendas, entre un 20% y un 25%**, especialmente entre quienes compraban para posteriormente alquilar, porque no está nada claro qué puede pasar si gobierna un tripartito de izquierdas. El inversor está en modo 'wait and see'. Puede que no esté relacionado con las elecciones, pero lo cierto es que este parón solo lo hemos notado en Madrid y en operaciones de viviendas para su posterior alquiler".

"El lujo", tal y como explica Gonzalo Robles, **"es un sector tradicionalmente conservador** que suele actuar con mucha cautela, máxime cuando hay partidos como Podemos o el PSOE, a nivel Gobierno, que ya **han anunciado subidas de impuestos** en Madrid, especialmente los que están bonificados respecto a otras comunidades autónomas". Y pone como ejemplo lo sucedido tras la moción de censura en 2018. "El cambio de Gobierno, unido a unas expectativas demasiado infladas por parte de los vendedores, produjo un enfriamiento en las transacciones muy acusado".

Nicolás López coincide con Gonzalo Robles en que **"las operaciones de inversión suelen ralentizarse** en periodos electorales, ya que es **a los inversores a quienes más puede afectar un cambio impositivo**. Los clientes, no todos, prefieren retrasar su decisión hasta que se conozcan los resultados electorales. Por lo que se refiere al comprador finalista, si tiene la necesidad de comprar le afecta menos, ya que **al ser vivienda habitual o segunda residencia está menos sujeto a los cambios** que puedan producirse, ya sean jurídicos o impositivos".

Impuestos e incertidumbre espantan la inversión

En opinión de Gonzalo Robles, existen dos factores que **castigan especialmente este segmento del mercado**. Por un lado, la **sensación de inestabilidad o incertidumbre** y, por otro, la **modificación de los impuestos** aplicados a **la compraventa de una vivienda**. "Unas elecciones, por regla general, son un factor de incertidumbre en sí mismas. Máxime en estos momentos de extrema polarización de las posturas políticas, donde los programas parecen encaminados a modificar por completo las políticas del oponente. Este mismo comportamiento es el que se está observando entre los compradores de viviendas de lujo".

"De hecho", según Robles, **"la modificación de los impuestos de patrimonio** (tanto de personas físicas como jurídicas) y el de **grandes tenedores** que plantean partidos como Podemos es precisamente romper ese clima de seguridad y confianza que ha permitido hacer crecer un sector de una forma exponencial en los últimos 10 años".

En opinión de este experto, una mala gestión puede llevar Madrid a dejar de ser una de las ciudades 'top' para los inversores, como ha pasado con **Barcelona**. "Madrid disfruta desde hace años de un posicionamiento privilegiado, ya que es **una de las cinco primeras ciudades del mundo de inversión inmobiliaria de lujo**, según Knight Frank. Y uno de los principales factores que han conseguido atraer a Madrid a los inversores extranjeros ha sido contar con un **marco legal, fiscal y político estable y sostenido en el tiempo**. De ahí la importancia de los resultados de los comicios del próximo 4 de mayo".

Cualquier cambio político genera incertidumbre, por el impacto de los cambios regulatorios

Otros expertos del sector coinciden en señalar que **cualquier cambio político genera incertidumbre**, por el impacto que los cambios regulatorios tendrán en la economía en general. "Cuando, además, están sobre la mesa decisiones intervencionistas sobre el mercado del alquiler, este impacto es mucho más evidente".

Los ejemplos opuestos de Barcelona y Lisboa

Robles recuerda lo sucedido en Barcelona. "**Es un claro ejemplo de cómo en poco tiempo se puede perder peso** y protagonismo en este segmento del mercado por la falta de estabilidad y el exceso de desarrollo normativo que poco incentiva la creación de riqueza".

No obstante, para Robles, "lo fundamental **no es quién gobierna sino para qué se gobierna**", y destaca como ejemplo la trayectoria de dos ciudades dentro del panorama inmobiliario internacional del lujo con diferente evolución: **Lisboa** y Barcelona. "En la capital portuguesa, bajo un Gobierno socialista apoyado por diferentes grupos de izquierda, y dando continuidad a las políticas establecidas por Europa para la atracción de inversión extranjera, han logrado auparla a los primeros puestos de **destinos preferidos para compra de inmuebles de lujo** con incrementos de precio anuales superiores al 5% los últimos años".

"Concretamente, solo por el concepto de la 'golden visa' han conseguido **recaudar más de 6.000 millones de euros**. Sin embargo, en la capital catalana, con la aprobación de la **ley de vivienda de la Generalitat** en 2019, aprobada con la participación de un partido de derechas, no solo el Tribunal Constitucional ha declarado varios artículos que atentan contra la propiedad privada, sino que inversores que anteriormente depositaban su confianza y su dinero en Barcelona lo están **derivando hacia destinos más atractivos como Madrid**, dificultando además el acceso a la vivienda de muchos sectores sensibles y disminuyendo los ingresos vía impuestos que generan esas inversiones".



La construcción y las ventas sufren un duro revés en la costa, pero los precios aguantan

E. Sanz

A la espera de los resultados electorales del 4 de mayo, los expertos coinciden en señalar lo que necesita el mercado residencial de lujo para que no se frenen las **inversiones**. En primer lugar, **estabilidad política y seguridad jurídica** y, en segundo lugar, **facilidad para realizar la inversión por medio de incentivos**, menos trámites administrativos y mejores condiciones de financiación también para el comprador extranjero. "Todo ello genera confianza y es fundamental a la hora de tomar una decisión de compra", apunta Nicolás López.

Las miradas están, pues, puestas en lo que sucederá en la capital dentro de apenas dos semanas. "Los resultados electorales acaban impactando tanto al comprador nacional como al extranjero, si bien la diferencia es que en el caso del **español las consecuencias sobre el mercado son inmediatas**, sobre todo en términos de inversión, ya que condicionan directamente su decisión de compra y el margen de negociación, lo cual tiene un reflejo directo en el precio tanto al alza como a la baja", concluye el CEO de Uxban.