

El Confidencial

SE ESPERA LA LLEGADA DE CHILENOS

Subidas de precios, nuevos inversores... La que se avecina en el mercado de lujo

Varias tendencias marcarán el devenir del mercado residencial de lujo en 2022: precios al alza, pujanza de los inversores latinoamericanos, escasez de oferta o auge de la sostenibilidad



Casa en la calle O'Donnell, junto al Retiro. (Uxban)

Por E. Sanz

01/01/2022 - 05:00 Actualizado: 01/01/2022 - 16:37



Subida de precios del 5%, llegada de 'nuevos' inversores latinoamericanos —peruanos, chilenos, colombianos—, inversores nacionales que ven los pisos de lujo como el **producto estrella del ahorro**, reinado del barrio Salamanca-Recoletos, **escasez de viviendas en zonas prémium** y lento despunte de los valores de sostenibilidad y eficiencia en las viviendas.

Estas son, a grandes rasgos, las cinco tendencias que marcarán el devenir del mercado residencial de lujo en 2022, según Uxban, firma inmobiliaria fundada en 2014 y enfocada en el diseño y promoción de viviendas de alto 'standing'. "Despedimos 2021 en el sector del lujo en Madrid con **una fuerza nunca antes vista desde que comenzó a coger impulso hace más de ocho años**. La altísima demanda de inmuebles de este tipo, que comenzó a partir de los meses de marzo y abril, ha seguido creciendo y no hay señales de que remita durante el 2022", explica Gonzalo Robles, CEO de la compañía.

Los precios subirán un 5% debido a una fuerte demanda internacional y nacional

En opinión de este experto, y a pesar de que en 2019 los precios en el segmento de lujo estaban cerca de tocar techo, la **subida prevista es del 5%** y estará sostenida por "una **demanda internacional fuerte aún pendiente de comprar y venir a España**, y por un **comprador nacional** que sigue apostando por el lujo como forma de depositar su **ahorro** y que viene desde distintas provincias a Madrid, ya que actualmente es el nicho de mercado más dinámico, líquido y seguro a medio y largo plazo".

Robles explica que el incremento de precios "está calculado considerando que **el mercado ya está descontando las nubes negras** a las que nos enfrentamos, empezando por la evolución de la pandemia y sus nuevas variantes como la ómicron, y los **escenarios inflacionistas** que irremediablemente conducirán a una subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (BCE) antes de verano. Sin embargo, dado el alto endeudamiento de los estados, es probable que esta subida sea simbólica y **no suponga una transferencia de inversión importante desde el inmobiliario** al mercado de bonos y deuda", apunta el CEO de Uxban.

Óscar Larrea, 'executive director' de John Taylor en España, también anticipa "subidas en obra nueva, debido a **la fuerte demanda, la baja oferta y la fuerte subida de costes de construcción**. Una subida que **arrastrará a la vivienda de segunda mano** que, además, vive una disminución de oferta considerable".

La obra nueva, en 15.000 €/m²

Elena Jori, directora de Real Estate de Home Select, también se muestra optimista de cara al próximo ejercicio. "**2022 va a suponer la consolidación de la tendencia creciente** que hemos vivido en el último semestre de 2021. La demanda de producto prémium en los mejores barrios de Madrid – **Salamanca, Jerónimos, Almagro y Justicia**– seguirá siendo superior a la oferta, presionando los precios al alza. Nos tendremos que acostumbrar a comprar producto "singular" para reformar en los 8.000 y 9.000 euros y **en obra nueva en precios superiores a los 14.000 euros** el metro cuadrado".

Al igual que Larrea, Jori observa recorrido al alza de los precios tanto en obra nueva como en segunda mano, debido, precisamente, a una fuerte demanda frente a un producto cada vez más escaso.

"Los **precios todavía tienen recorrido ascendente** si hablamos de un producto realmente 'singular'. En segunda mano, nos referimos a edificios clásicos, de principios del XX, con portales representativos, techos de cuatro metros y muchos balcones a la calle. **En obra nueva, al ser prácticamente inexistente** en estos barrios y siempre que el producto sea diferencial, el promotor podrá **vender a precios por encima de los 15.000 euros el metro cuadrado**, más aún si tenemos en cuenta el aumento en los **costes de mano de obra y de suministros** que necesariamente tendrá que repercutir en el precio final de la vivienda. Desgraciadamente, no se prevén muchos proyectos de obra nueva en zona 'prime' por la dificultad de comprar edificios a un precio al que salgan los números".

En términos absolutos, **¿de qué importes estaríamos hablando?** "Dependerá del objetivo del comprador", asegura Elena Jori. "Si hablamos de un **enfoque inversor**, veremos **mucho producto entre 1 y 1,5 millones de euros**, de **segunda mano**, de 2-3 dormitorios, reformado y amueblado para poner en rentabilidad. En Home Select recibimos diariamente numerosas peticiones de este tipo de clientes que luego quieren **poner sus pisos en alquiler corporativo** con nosotros. Si por el contrato el cliente **busca darse un capricho**, entonces **no hay límite de precio (por encima de cuatro millones)** y, por lo general, preferirá una rehabilitación integral tipo Núñez de Balboa 86 o Velázquez 23, con plazas de garaje en la propia finca y 'amenities'; o un pisazo, 'de los de antes', para **reformar a su gusto**, actualizando los elementos históricos que le confieren personalidad".

Si es una inversión, entre 1 y 1,5 millones, si el cliente busca un capricho, no hay límite de precio

Por zonas, "**Salamanca Recoletos seguirá siendo el área más demandada**, pero, tal y como ha pasado en el segundo semestre de 2021, seguirá sufriendo escasez de producto de calidad que satisfaga las necesidades del comprador internacional, lo que **ampliará el radio de búsqueda** siempre y cuando tenga cierta proximidad a El Retiro. Es por ello que **seguirán consolidándose zonas 'prime' como Almagro y Justicia**, acercándose en áreas concretas a precios de transacción próximos a las 10.000 euros el metro cuadrado", apunta Gonzalo Robles.

Una opinión que comparte Óscar Larrea. "Salamanca seguirá siendo el barrio más demandado y será también el que acapare las mayores subidas debido a la falta de producto". Al igual que Robles considera que zonas como **Justicia, Cortes, Jerónimos, Trafalgar y Almagro se van a ver favorecidas por la fuga de compradores a estos barrios**. "Apostamos fuertemente por estas zonas y abriremos nuestra cuarta oficina en la plaza de Salesas".

No obstante, Larrea también prevé movimientos hacia las afueras de Madrid. "La falta de oportunidades en la capital y la pandemia están provocando que zonas 'prime' del extrarradio como **La Moraleja, Somosaguas y Mirasierra crezcan en interés** y probablemente a corto plazo en precios. No nos podemos olvidar tampoco de Chamartín, donde **El Viso y Nueva España** serán zonas que se vean también favorecidas por la llegada de **compradores centroeuropeos**, más habituados a zonas más residenciales que el barrio de Salamanca".

Llegarán chilenos, colombianos...

De hecho, el comprador internacional seguirá teniendo un peso fundamental en el mercado de lujo de la capital. "En el 80% de nuestras transacciones por encima de **dos millones de euros, el comprador es extranjero**. Y, dentro de ese porcentaje, el 70% es latinoamericano y un 20% centroeuropeo. El resto son compradores de diferentes nacionalidades", explica el directivo de John Taylor, firma que recibe un volumen bastante alto de "compradores mexicanos y peruanos, gracias a nuestro socio al otro lado del charco, Compass".

Un tipo de cliente, tal y como explica Larrea, "**acostumbrado a un trato exclusivo, profesional y sobre todo confidencial**. Prefieren un asesoramiento personalizado y no busca en portales inmobiliarios. Quieren **propiedades exclusivas que estén fuera del mercado**. En los últimos años, el comprador latinoamericano había desaparecido y ahora aparece incluso con más fuerza que en años como 2017 y 2018, cuando lo compraron todo, sobre todo los venezolanos".



Vivienda en la calle Zurbano. (Uxban)

La llegada con mayor o menor intensidad de este tipo de compradores estará muy marcada por la política latinoamericana. **Sucedió con los venezolanos allá por 2013-2014**, los primeros en aterrizar en el mercado de lujo de la capital. Les siguieron en 2018 los **mexicanos** tras la victoria de Andrés Manuel López Obrador (AMLO), y, en 2021, los peruanos. **En 2022 puede ser el turno de los chilenos**, tras la victoria electoral del líder de la izquierda Gabriel Boric.

"Madrid se mantendrá dentro del 'ranking' de las 10 ciudades del mundo más interesantes para invertir, y será el público latinoamericano el que siga apostando fuerte por él. Si bien en 2021 México ha sido el país de procedencia que más operaciones ha protagonizado, **ha sorprendido el aterrizaje de numerosos inversores de Perú** coincidiendo con la victoria del populista Pedro Castillo el pasado mes de julio. Chile, recién elegido presidente entre dos opciones muy polarizadas, y **Colombia, con elecciones presidenciales previstas para mayo**, pueden ser dos nacionalidades a tener en cuenta en el mercado en 2022", afirma Gonzalo Robles.

Y es que, tal y como reconocen los expertos del mercado de lujo, **algunos compradores chilenos han comenzado a sondear el mercado residencial español**.

"Ya tenemos varias búsquedas abiertas de **clientes chilenos que quieren comprar en Madrid** y esperamos que vengan muchos más. Lo que no sabemos es si será un fenómeno comparable al de los mexicanos y peruanos. Hay 13 horas de vuelo entre Santiago de Chile y Madrid. Es decir, están más lejos que otros países latinoamericanos con intereses en España", explica Elena Jori.

También Ana Calderón, CEO de A.B.e.C. Realtor, ha detectado este incipiente interés del comprador chileno. "El **número de chilenos que va a venir a Madrid a comprar y diversificar su patrimonio** tendrá mucho que ver con las propuestas económicas que desarrolle Boric, entre ellas, el impuesto al patrimonio". Y asegura que "el cliente procedente de Chile analiza más a fondo sus inversiones y el retorno de las mismas que clientes procedentes de otros países de Latinoamérica, por lo que **la toma de decisión les llevará más tiempo**".

Tal y como explica Elena Jori, "el comprador latinoamericano compara los precios de Madrid con otras capitales europeas y en esta comparación —por calidad de vida, seguridad y afinidad cultural— **Madrid gana por goleada**. El residencial 'prime' será, más que nunca, un **valor refugio para capitales extranjeros** procedentes de economías con gran inestabilidad política y poca seguridad jurídica".

Y ¿qué pasará con el comprador nacional? En su opinión, también seguirá presente. "El cliente español **ampliará su radio de búsqueda y "emigrará" a otros barrios** bien localizados, pero con precios más bajos donde poder comprar más metros cuadrados. Barrios como Guindalera, Fuente del Berro, Ibiza o Trafalgar y Ríos Rosas recibirán la afluencia de este tipo de comprador que no puede acceder a los precios de barrio de Salamanca o Almagro".

Sin 'sorpresas' políticas en España

En España, por su parte, a nivel político, los expertos prevén un 2022 relativamente tranquilo. "Al **no haber citas electorales de relevancia hasta 2023**, el mercado no se verá especialmente afectado, mientras que, a nivel normativo, la **nueva ley de vivienda, en caso de llegar a desarrollarse** plenamente el próximo año, **tendrá poca influencia en el lujo**. La aplicación dependerá de los consistorios y autonomías, y tanto el Ayuntamiento como la Comunidad de Madrid ya anunciaron su escasa predisposición a llevarlas a cabo", explica el CEO de Uxban.

Por último, Robles también reflexiona sobre el futuro impacto que pueden llegar a tener los **6.000 millones de los fondos europeos destinados a la rehabilitación**. "La sostenibilidad y la eficiencia seguirán siendo criterios con un peso cada vez mayor, pero **no tendrán aún un impacto significativo en el precio final** de los inmuebles. Actualmente, una gran demanda con limitadas necesidades de financiación bancaria para las transacciones seguirá marcando el ritmo de los precios, y no otras variables", concluye.