

Nº 1.104 DEL 29 DE JUNIO AL 5 DE JULIO DE 2018

INVERSIÓN

3.9€

& finanzas.com
EL SEMANARIO LÍDER DE BOLSA, ECONOMÍA Y GESTIÓN DE PATRIMONIO

EN ALIANZA CON **Bloomberg Businessweek**

8 480002 034753 01104

VIVIENDA

EN LA PLAYA

Las mejores
oportunidades con la vista
puesta en el alquiler



Gonzalo Sánchez, Gesconsult
«EL PLAZO IDÓNEO DE UNA
INVERSIÓN ES LA ETERNIDAD»

CARTERAS DE FONDOS
PARA UN SEMESTRE
MÁS VOLÁTIL

GUERRA COMERCIAL:
EL GRAN RIESGO
PARA LA BOLSA

EN PORTADA

VIVIENDA EN LA PLAYA

Las mejores oportunidades con la vista puesta en el alquiler



Cristina Vallejo
@acvallejo

El segmento inmobiliario de costa es el que está mostrando un mayor dinamismo por el aumento del interés que muestran los ahorradores por la compra de inmuebles para alquilar. Las zonas que más están creciendo siguen siendo los valores más seguros, aunque no hay que descartar los emergentes.

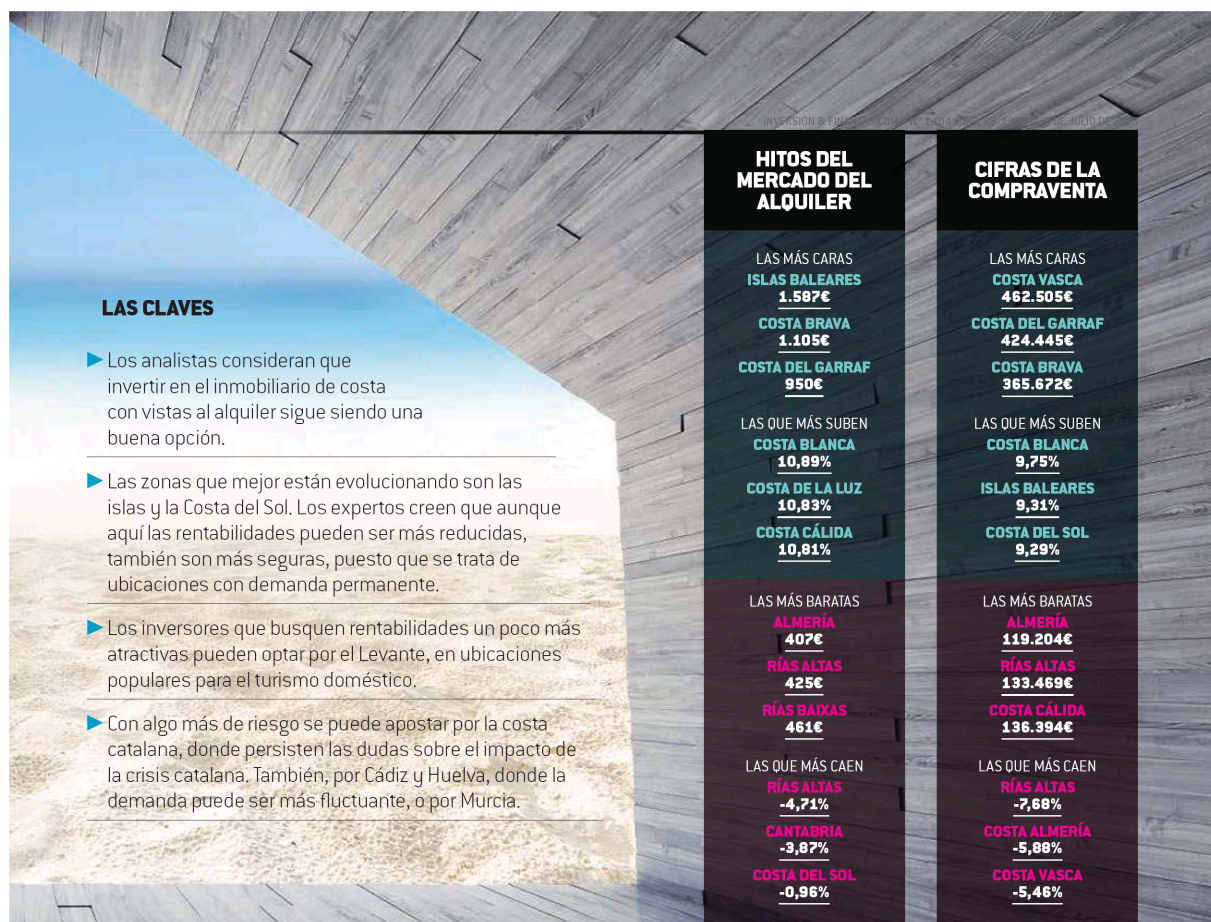
El número de personas que piensa adquirir una segunda vivienda en propiedad a corto plazo ha aumentado ocho puntos en 2018 con respecto a 2017: en total, el 18 por ciento de los españoles está en proceso de búsqueda de un inmueble de estas características, frente al 10 por ciento del año pasado. El 43 por ciento de esos potenciales propietarios piensa adquirir un inmueble cerca del mar y el 17 por ciento en el centro urbano de un municipio costero. Son cifras de un reciente estudio de Casaktua, que refleja, además, que aunque más de la mitad de quienes ya son propietarios de una vivienda en la costa la tiene para disfrute propio, un 49 por ciento elige la rentabilidad por el alquiler.

Según datos de Susana de la Riva, de Tinsa, en 2017, quitando las capitales de provincia, donde mayor número de compraventas se realizaron fue en municipios costeros como Torrevieja, Orihuela, Marbella, Estepona, Elche, Cartagena... y también sobresalen los municipios de costa entre los que registraron las mayores subidas de precios el año pasado. De ahí que, de acuerdo con Carlos Rueda, de idealista.com, la vivienda en costa será ahora mismo lo más dinámico dentro del mercado inmobiliario español.

¿Acierta ese creciente número de españoles que buscan una vivienda en la playa?, ¿y los que lo hacen para rentabilizarla por la vía del arrendamiento? En principio, sí. Al menos, parece que no van a perder dinero. Christian Gracia, de Forcadell, asegura que ve al mercado de la vivienda vacacional en la costa en «franca recuperación» y, además, a todos los niveles: «Tanto la demanda nacional como la inversión, que remonta de manera transver-

sal, debido a que los intereses bancarios están en negativo y no se espera que suban para colocarse en el 2 o el 3 por ciento en los próximos años». Bien es verdad que, como asegura Gracia, la rentabilidad de una vivienda en la costa es más baja que la de una primera residencia, debido a que tiene una mayor rotación y porque se la puede explotar durante menos meses (entre doce y veinte semanas al año, como media), pero también es cierto que, en su opinión, se enfrenta a un menor riesgo de impago, puesto que se suele pagar por adelantado.

La duda es si hay ya mercados que se pueden estar calentando demasiado y si se llega ya tarde a determinadas ubicaciones, dado que la rentabilidad tiene dos componentes (valor de compra y renta), y quizás el más importante de los cuales es el precio que se paga por la vivienda a la que se quiere sacar rentabilidad. En las circunstancias actuales, asegura Gracia, los compradores están logrando incluso rentabilizar las viviendas más caras, que son aquellas en las que más difícil es hacerlo.



AÚN ATRACTIVA, AUNQUE CON LOCALIZACIONES RECALENTADAS

«La costa española sigue siendo atractiva tanto para el mercado de alquiler como para el de venta, registrándose crecimientos moderados pero sostenidos en ambos casos. Asimismo, el mercado sigue interesando tanto a clientes nacionales como extranjeros», contesta Ferrán Font, director de estudios de pisos.com. Mientras tanto, Carlos Rueda señala que los precios aún se encuentran muy por debajo del pico del ciclo y que si bien hay muchas zonas que están muy animadas, no se está observando especulación, es decir, no se compra para revender en un periodo corto de tiempo, sino para uso propio o para alquilar.

Bien es cierto que Font añade que ahora mismo los precios más elevados se encuentran en Costa Vasca, Costa del Garraf y Costa Brava, en el mercado de venta, y Baleares, Costa Blanca y Costa del Garraf en alquiler. Pero lo justifica así: «Estos precios son resultado de la creciente demanda atraída por la calidad de vida, ya sea para el periodo vacacional o para disfrutar de nuestras costas en su jubilación». Pero Font sí que observa algunos mercados en los que hay más tensión en los precios: Baleares y Canarias han venido registrando los mayores crecimientos de precios durante buena parte del 2017 a nivel nacional y muchas veces superior porcentualmente a las grandes capitales. «Un caso particularmente llamativo es el de Ibiza, donde encontramos cuatro de las cinco poblaciones con el metro cuadrado más caro de España, según nuestros datos, lo que viene a demostrar cómo el mercado internacional y el alquiler turístico pueden modificar una realidad muy local».

Nota para el alquiler: precio por semana; variación interanual, en % (mayo '17 - mayo '18).
Nota para la compraventa: precio para la vivienda media; variación interanual, en % (mayo '17 - mayo '18).
Fuente: pisos.com.

MUCHOS INVERSORES HAN AUMENTADO SU EXPOSICIÓN A LA VIVIENDA DE COSTA Y ESTO PROVOCARÁ UN RECALENTAMIENTO ANTES O DESPUÉS

Patricio Palomar, de AIRE Partners, comenta que el efecto de un escenario de bajos tipos de interés en el que los ahorradores han perdido la posibilidad de obtener un rendimiento atractivo por su dinero a través de productos financieros conservadores unido al bom del alquiler vacacional en viviendas particulares han provocado que muchos inversores aumenten su exposición a las viviendas en zonas costeras, y eso generará un recalentamiento antes o después. De todas maneras, Palomar precisa que la corrección que tuvo lugar hasta 2014 hace que aún estemos lejos de una burbuja. Bien es verdad que detecta que en la zona de Sitges, donde los valores actuales sobrepasan los del pico de la burbuja, se ha frenado el apetito por adquirir viviendas por parte de extranjeros, mientras que en algunas zonas de Ibiza están alcanzando precios que harán muy difícilmente líquidos esos inmuebles a futuro, salvo para compradores extranjeros.

Las zonas en las que Palomar ve más dinamismo son, en primer lugar, la Costa del Sol, sobre todo para la demanda exterior, aunque tanto las islas Baleares como Canarias también re-

9

EN PORTADA

gistran actualmente muchísima actividad. Para el alto standing, Marbella sigue siendo el destino más demandado; mientras que para el popular se vuelve a registrar mucho movimiento en la Costa Blanca, fundamentalmente en Benidorm y las poblaciones cercanas bajo su influencia (Alfáiz del Pi, Altea, Calpe e incluso Villajoyosa) donde aún existen bolsas de suelo finalista disponible para construir, y una alta demanda nacional y extranjera.

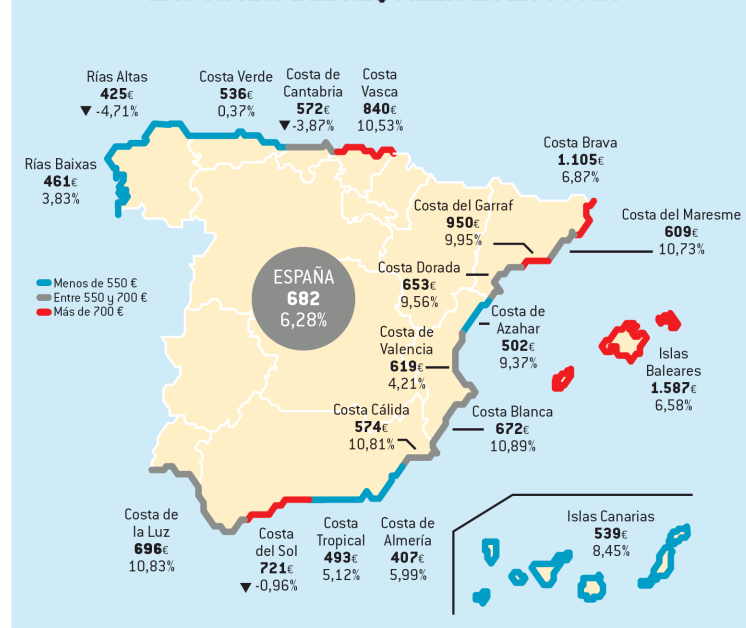
Como explica Susana de la Riva, la recuperación del mercado inmobiliario de costa ha ido extendiéndose: primero se experimentó en la Costa del Sol, Alicante y las islas (aunque en Baleares, Menorca vaya un poco retrasada, y en Canarias la mejora se centra en Tenerife Sur, el centro y el sur de Gran Canaria, Fuerteventura y Lanzarote), donde ya se ha experimentado una consolidación de precios y construcción. Además, van bien Cádiz, sobre todo Tarifa y Sotogrande, además de los alrededores de Barcelona (tanto el Maresme como Sitges). Y las zonas que se han incorporado más recientemente han sido ubicaciones en Huelva con comprador nacional, así como el Mar Menor y Pontevredra (Nígrán y Baiona)

EL TERMÓMETRO DE LAS GRÚAS

Arturo Díaz, de Savills Aguirre Newman, muestra otra manera de medir el dinamismo del mercado, y es el análisis de la actividad promotora. En este sentido, apunta que observa una reactivación muy importante en la provincia de Alicante, el primer mercado residencial vacacional donde se empezó a promover con cierto ritmo a partir de 2014-2015; a continuación la actividad promotora se amplió hacia la Costa del Sol, donde hay movimiento en prácticamente todos los municipios relevantes entre Málaga y Sotogrande y detecta interés por parte de promotores y fondos por hacerse con suelo finalista en Torremolinos, Fuengirola, Benalmádena, Mijas, Marbella, Estepona y Casares Manilva; después, con la mejora del entorno económico, los mercados de la costa valenciana y determinadas áreas de la costa catalana también han incrementado su actividad a lo largo de los últimos 24 meses; mientras que en Canarias y Baleares también se observa un progresivo incremento en el número de proyectos en construcción. De acuerdo con cifras de De la Riva, en 2017, el mayor número de visados en España, si excluimos del listado a las capitales de provin-

10

LAS CIFRAS DEL ALQUILER EN LA COSTA



cia, fueron municipios como Orihuela, Estepona, Torrevieja, Elche, Mijas...

Pero esta creciente actividad no ha de ser motivo de preocupación. Carlos Smerdou, de Foro Consultores, añade, al hecho de que la subida de precios no esté siendo peligrosa, que quienes compran no se están hipotecando para ello, que quienes construyen lo hacen adaptándose a los deseos de la demanda y con la garantía de que los bancos sólo les financian si cuentan con un número suficiente de preventas.

Smerdou sintetiza la situación del mercado distinguiendo entre tres zonas: la primera, caliente, donde ya no hay llave en mano ni casas de bancos (Málaga y Alicante) porque tienen más demanda potencial tanto en compra como de alquiler; una segunda, donde no hay llave en mano y comienza a haber proyectos (Cádiz y Almería); y la tercera, con mercados más parados, como Huelva y Castellón, mientras que Murcia está a caballo entre la segunda y la tercera zona.

PERO... ¿DÓNDE COMPRAR PARA ALQUILAR?

Hasta ahora hemos visto que la costa, en términos generales, goza de una salud bastante aceptable. Pero hay que ver qué y dónde interesa comprar de verdad.

Gracia señala que en estos momentos hay compradores y potenciales inquilinos para cualquier tipo de inmueble: desde apartamentos con dos habitaciones y cuatro camas hasta casas grandes dotadas de muchos servicios; desde, hablando de la costa catalana, pisos para amigos en Calella, hasta viviendas para familias en Salou. España ofrece opciones para todo tipo de turistas, y, además, la costa española atrae a visitantes de diferentes características. Según Carlos Rueda, las tipologías de inmuebles con más demanda son las de dos o tres habitaciones, aunque hay que observar qué tipo de in-

LA NUEVA PROMOCIÓN ARRANCÓ EN ALICANTE Y SE AMPLIÓ A LA COSTA DEL SOL A CONTINUACIÓN

QUIENES AHORA CONSTRUYEN LO HACEN ADAPTÁNDOSE A LOS DESEOS DE LA DEMANDA Y CON LA BANCA CONTROLANDO LA FINANCIACIÓN



muebles son más demandados en cada zona.

Gracia cree que en los entornos en los que él se mueve, Cataluña y Baleares, aún es interesante comprar para alquilar. En Cataluña, en los alrededores de Barcelona, tanto en el Maresme como en el Garraf, así como en la Costa Brava y en la Dorada, donde están volviendo a ser populares las localidades que ya lo fueron antes del estallido de la burbuja. Pero Fernando Rodríguez de Acuña, de RR Acuña y Asociados, comenta que este verano la costa catalana es una gran incógnita: hay que ver cómo responde la demanda extranjera (y también la nacional) a las últimas tensiones políticas. Patricio Palomar opina, expresamente, que evitaría, por prudencia, la inversión en las costas catalanas. De todas maneras, Rodríguez de Acuña considera que podría ser una buena oportunidad de compra en estos meses, aunque a muy corto plazo no se le pueda sacar una buena rentabilidad. Bien es verdad que César Hernández, de Sociedad de Tasación, no ha observado que la demanda se haya replegado en Cataluña y ve un gran dinamismo en los alrededores de Barcelona, fruto entre otras cosas, de la gentrificación.

De todas maneras, los posibles problemas en la vivienda de costa catalana, de haberlos, pueden beneficiar, según considera Rodríguez de Acuña, a la costa inmediatamente más al sur, la levantina, que puede sumar demanda internacional a la local ya tradicional. César Hernández coincide en que los municipios de Valencia hacia el sur tienen mucho interés, sobre todo porque los precios aún no están subiendo mucho y cuentan con demanda nacional muy fiel. También sumaría Almería a las zonas interesantes del Mediterráneo, aunque cree que Murcia podría quedarse algo descolgada.

Mientras tanto, de acuerdo con Gracia, en Baleares, casi en cualquier sitio sería acertado adquirir un inmueble. Y aquí

Cifras modestas en un escenario prudente

	Amortización	Rentabilidad
Costa Brava	33	2,42%
Costa del Maresme	32	2,53%
Costa del Garraf	45	1,79%
Costa Dorada	30	2,63%
Costa de Azahar	29	2,76%
Costa de Valencia	25	3,00%
Costa Blanca	28	2,81%
Costa Cálida	24	3,37%
Costa de Almería	29	2,73%
Costa Tropical	34	2,35%
Costa del Sol	36	2,22%
Costa de la Luz	26	3,05%
Costa Vasca	55	1,45%
Costa de Cantabria	40	2,00%
Costa Verde	34	2,37%
Rías Altas	31	2,55%
Rías Baixas	39	2,08%
Islas Baleares	20	3,99%
Islas Canarias	35	2,27%
ESPAÑA	33	2,45%

Años de amortización de la inversión y rentabilidad asumiendo que el propietario disfrute el piso dos semanas al año y se alquilara a un tercero ocho semanas más.
Fuente: pisos.com.

también considera Rodríguez de Acuña que la ocupación está garantizada.

De la Riva señala que, a la hora de comprar, hay que vigilar el precio al que se realiza la adquisición, así como el recorrido que pueda tener el valor del inmueble y su alquiler por la demanda que haya en cada zona, además de la ubicación. De lo que se trata es de evitar inmuebles que se encuentren fuera de mercado: «Las aparentes gangas pueden no serlo». Los que ofrecen más seguridad son los lugares con demanda extranjera más consolidada y con acceso a buenas comunicaciones. Puede que justo ahí no se encuentren los precios de compra más bajos y, por tanto, las rentabilidades por el alquiler pueden ser más discretas, dice De la Riva, pero pueden ofrecer recorrido. Así, dice que las islas son menos volátiles.

César Hernández señala que si bien la Costa del Sol puede ser aquella en la que más se han calentado los precios, aún le ve potencial alcista.

UBICACIONES PARA ACERTAR

A ello Beatriz Toribio, de Fotocasa, añade que un inversor no se equivocará si compra en Baleares, en Canarias, la Costa del Sol (sobre todo en Málaga capital, donde se puede explotar la vivienda también como alquiler residencial), Alicante y Valencia, así como en Barcelona, donde también existe el componente residencial.

Mientras, De la Riva señala que otras zonas como Castellón (con Pineda de Mar o Benicarló), Cádiz o Coruña están más retrasadas en la recuperación, quizás porque su evolución es más dependiente de la demanda nacional, que ha estado más débil en los últimos años. Pero quizás se puedan encontrar buenas oportunidades, y es posible que también tengan recorrido por delante tanto en venta como en alquiler. Pero no hay que cometer el error de esperar que los precios regresen a los máximos del ciclo anterior. Ésa no debe ser la expectativa del inversor. Quizás pueden volver en algunos lugares, pero en la mayoría puede que nunca lo hagan. De la Riva añade que zonas como Tarragona, Huelva o la Manga del Mar Menor aún tienen potencial, porque sólo están empezando a recuperarse.

Font apunta que, al margen de aquellas zonas con potencial evidente y que siguen siendo interesantes, como Canarias, Baleares, Garraf, Costa Brava, según sus datos, una de las zonas coste-►

EN PORTADA

INVERSIÓN & FINANZAS.COM • Nº 1.104 • DEL 29 JUNIO AL 5 DE JULIO DE 2018

Las subidas de los precios en la costa, en perspectiva

MUNICIPIOS COSTEROS	Valor €/m2 1T. 2018	Variación interanual	Distancia hasta máximos
PONTEVEDRA			
Sanxenxo	1.753	24,6%	-12,8%
Baiona	1.497	12,0%	-29,5%
Vilagarcía de Arousa	882	9,0%	-26,8%
HUELVA			
Cartaya	1.330	17,1%	-41,1%
Punta Umbria	1.499	9,7%	-48,5%
CÁDIZ			
Barbate	1.420	-1,2%	-37,5%
Conil de la Frontera	1.755	-0,5%	-32,0%
Chiclana de la Frontera	1.422	1,1%	-43,3%
Chipiona	1.415	5,7%	-48,2%
Tarifa	2.021	2,1%	-23,9%
BALEARES			
Calvià	2.888	10,0%	-15,1%
Palma de Mallorca	1.900	14,7%	-28,8%
Ibiza y Formentera (isla)	3.527	17,8%	0,0%
GRAN CANARIA			
Mogán	1.983	10,5%	-25,2%
San Bartolomé de Tirajana	1.858	8,3%	-32,9%
FUERTEVENTURA			
Antigua	1.342	13,0%	-43,6%
Pájara	1.394	5,6%	-40,6%
TENERIFE			
Adeje	1.811	1,2%	-14,6%
Arona	1.298	1,0%	-30,6%
BARCELONA			
Castelldefels	2.738	9,8%	-32,8%
Cubelles	1.461	-3,9%	-52,5%
Gavà	2.276	4,2%	-37,2%
Sitges	3.252	12,9%	-32,0%
TARRAGONA			
Calafell	1.375	-0,9%	-52,5%
Cambrils	1.565	1,1%	-43,7%
Torredembarra	1.447	0,8%	-45,5%
Benicarló	829	-3,2%	-57,4%
Benicasim/Benicàssim	1.460	-1,6%	-43,1%
Peníscola/Peníscola	1.506	5,1%	-39,3%
ALICANTE			
Altea	1.709	11,3%	-28,3%
Benidorm	1.709	8,1%	-39,5%
Calpe/Calp	1.664	16,5%	-31,5%
Campello (el)	1.482	4,2%	-27,8%
Jávea/Xàbia	1.693	11,3%	-31,7%
Torre Vieja	1.227	-0,9%	-45,0%
MÁLAGA			
Benalmádena	1.664	7,1%	-42,6%
Estepona	1.449	4,3%	-47,7%
Fuengirola	1.687	11,9%	-38,8%
Marbella	2.069	-0,2%	-31,4%
Mijas	1.503	13,4%	-43,2%

Fuente: Tinsa.

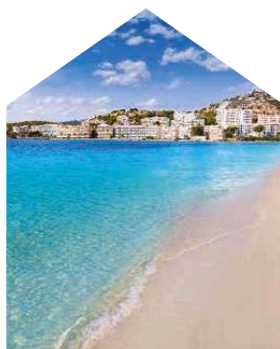
ras donde la inversión es más rentable y que no es una de las zonas más llamativas actualmente es la Costa Cálida (Murcia). «En esta costa aún no se han registrado crecimientos como en otras zonas, por lo que pueden encontrarse opciones muy interesantes», señala Font.

Hernández, sobre Cádiz y Huelva, señala que son zonas menos exploradas que otras y, por ello, es posible que los precios sean inferiores a los de otros lugares. «Parecen que sí tienen posibilidades de ocupación, pero las rentabilidades pueden estar un poco más en el aire», afirma Hernández.

Patricio Palomar, con rentabilidad más baja, pero segura, se quedaría con dos zonas. En primer lugar, la Costa del Sol, con Marbella a la cabeza, aunque con subidas de precios realmente importantes debido a la escasez de suelo finalista debido a la anulación de su plan urbanístico por parte del Tribunal Supremo en noviembre de 2015. De todas maneras, comenta que en algunas poblaciones cercanas, como Estepona o la Cala de Mijas, se pueden comprar viviendas a un precio aún asequible y cuya revalorización espera que será muy importante en los próximos años. Además, el diseño minimalista y de influencia nórdica del producto le otorga una ventaja competitiva a la hora de alquilarlo a extranjeros y le da mayor liquidez que la que tienen las urbanizaciones de corte 'pueblo mediterráneo' que se construyeron en los noventa. En segundo lugar, con las localidades más turísticas de Mallorca, un mercado muy líquido y muy demandado por nórdicos y alemanes. Allí las rentabilidades pueden llegar al 9 por ciento, entre las más altas.

12

CADA VEZ SE BUSCAN INMUEBLES DE MÁS CALIDAD Y MEJORES MATERIALES. HAY QUE EVITAR UBICACIONES MAL COMUNICADAS



Con expectativas de más elevada rentabilidad, pero asumiendo algo más de riesgo, Palomar optaría por unidades sobre plano, en zonas turísticas en desarrollo, como Rota o el Puerto de Santa María, en Cádiz. «Este tipo de inversión es más especulativa, pero dada la alta demanda interna por este tipo de producto seguro que se podrán generar interesantes plusvalías antes incluso de la entrega de esas viviendas», afirma Palomar. Díaz añade que la costa Atlántica es ahora mismo la que muestra una menor actividad promotora, y también una menor demanda de viviendas vacacionales, y por ello piensa que puede tener recorrido.

Respecto a la comisa cantábrica, Rodríguez de Acuña señala que hay que tener precaución, porque hay unas zonas que sí pueden tener gran ocupación, y otras que no, y, en todo caso, advierte de que el periodo de tiempo en que se puede poner en explotación por el alquiler el inmueble es más breve que en el sur de España. Aunque Hernández comenta que ve un importante potencial al alza en los precios de los alquileres en el Cantábrico.

¿QUÉ HAY QUE EVITAR?

También puede ser interesante saber en qué no hay que invertir. Font responde: «El mercado costero español goza de buena salud, por lo que no es sencillo recomendar evitar ningún mercado. Lo que hay que tener claro es que hay zonas donde es necesario un alto poder adquisitivo para acceder, como Ibiza, o zonas donde la rentabilidad de una inversión es menor aunque más segura, precisamente por el alto precio, como Garraf o la Costa Vasca».

Palomar apunta que, más que evitar zonas concretas, evitaría productos de diseño obsoleto o de construcción con materiales de baja calidad o localizados a más de una hora de un aeropuerto con vuelos internacionales, por muy barato que se ofrezca. «La demanda se está sofisticando mucho, y para que se revalorice la propiedad a futuro será tan importante el diseño y la calidad de construcción de las zonas privativas, como los elementos de las zonas comunes de que dispone la comunidad a la que pertenece la vivienda». Díaz coincide en que el comprador busca cada vez más viviendas de calidad, con mejores materiales, eficiencia energética, diseño... y cree que hay que evitar ubicaciones que no sean destinos vacacionales clásicos. ■



PRINTED AND DISTRIBUTED BY PRESSREADER
PressReader.com +1 604 278 4604
COPYRIGHT AND PROTECTED BY APPLICABLE LAW