

Mercado residencial

Madrid es la segunda ciudad del mundo con más potencial para el inmobiliario de lujo

kioskoymas#comunicacion@confcuadros.com

Está solo por detrás de Londres, según los datos de Barnes

Las viviendas de Madrid y Barcelona se devaluarán hasta un 10%

P. SEMPÉR
MADRID

Los efectos de la crisis económica y sanitaria del coronavirus no serán simétricos para todos los sectores. Según las estimaciones del grupo inmobiliario internacional de lujo Barnes, pese a los efectos de la pandemia, Madrid es a día de hoy la segunda ciudad del mundo con más oportunidades de proyección y potencial para los inversores inmobiliarios centrados en el nicho del alto standing, solo por detrás de Londres. La capital de España se sitúa, de esta manera, por delante de otras grandes localidades con peso en el sector, como Lisboa, Génova, Budapest o Moscú. Además, Madrid ocupa la décima posición en el Barnes Cities Index, ranking que destaca las 50 ciudades del mundo con un mayor interés para los compradores e inversores inmobiliarios de este segmento.

Según los datos recabados por la inmobiliaria, que presentó ayer el estudio anual *Barnes Global Property Handbook*, las viviendas de lujo sufrirán un golpe menor que el resto de inmuebles del mercado residencial, que según diversas estimaciones preliminares se devaluarán, a nivel general en España, algo más de un 10%, un ritmo parejo a la caída del PIB a consecuencia de la pandemia.

Por un lado se analizan las viviendas de alto standing de Madrid y Barcelona, generalmente primera residencia o con algún fin profesional, más allá del ocio. Las que estuviesen en cierta forma sobretasadas



Una vivienda de alto standing en Madrid (imagen cedida por Barnes).

Recuperación de ventas y precios

► **Caída de hasta un 10%.** El 55% de los profesionales inmobiliarios apunta a la estabilización y crecimiento moderado en las operaciones de compraventa de viviendas en los próximos meses y un 53% asegura que el precio de las viviendas no ha sufrido grandes descensos, mientras que solo el 29% indica caídas de entre el 5% y el 10%. Así se desprende del *I Barómetro inmobiliario elaborado por la Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI) y Spanish International Realty Alliance (SIRA) sobre una muestra de más de 1.100 profesionales inmobiliarios, que analiza el sector durante la etapa de confinamiento así como una proyección de la evolución de este mercado en los tres próximos meses. El informe refleja que un 35% de los profesionales apunta a que el descenso de compradores durante estos dos meses de confinamiento ha caído en más de un 50%.*

antes de la crisis, según los pronósticos de Barnes, verán caer su precio entre un 5% y un 10%. Por su parte, en los mercados más internacionales y generalmente destinados a segunda residencia, como el de la Costa del Sol o la Costa Brava, las caídas podrían llegar al 20%. Los inmuebles que entran en el denominado como superlujo, que Barnes cataloga a partir de los 5 millones de euros, no sufrirán, sin embargo, ningún tipo de devaluación.

La inmobiliaria establece sus pronósticos en base a elementos tanto financieros como emocionales en función de indicadores clave para la inversión en cada una de las ciudades. Así, además del contexto económico, político y sociocultural de la zona también se tienen en cuenta aspectos como la accesibilidad y el transporte, la oferta y calidad de la educación, el sistema y carga fiscal, la seguridad o el nivel de bienestar, entre otros puntos.

Barnes reconoce en su informe que "el interés en bienes inmuebles de lujo por parte de compradores potenciales" hacen de este un sector que "parece ser uno de los pocos ganadores de esta crisis". Han cambiado algunos criterios en la búsqueda, ya que ahora los compradores quieren viviendas con más metros

cuadrados, jardines y terrazas, pero por lo general el ritmo de los clientes ya se ha recuperado y está en los mismos niveles previos a la crisis sanitaria. El presidente del grupo, Thibault de Saint-Vincent, es "optimista" en cuanto a la recuperación del mercado español hacia la segunda parte del año y la recuperación paulatina de los precios en lo que queda de 2020.

Extranjeros

El mercado residencial de lujo, tanto en primera vivienda como en segunda, tercera o cuarta residencia, es un valor refugio para muchos inversores. El único problema derivado del coronavirus, más allá del parón de los dos últimos meses –y ya casi recuperado–, es la reducción de la movilidad internacional. De hecho, tal y como explica Emmanuel Virgoulay, socio de Barnes Barcelona, la reapertura de fronteras es vital para la reactivación de las operaciones inmobiliarias en Barcelona, Costa Brava y toda la zona del Mediterráneo, incluyendo Baleares y la Costa del Sol, un área en el que el 90% de las transacciones recaen en extranjeros. El primer lugar lo ocupan los compradores del Reino Unido, seguido de Francia, Alemania, Bélgica, Italia, Suiza, Rusia y los países escandinavos.

Las ayudas de España al sector privado son el 4% de las aprobadas por la UE

Alemania, con el 47%, es el país que más fondos públicos ha destinado, por delante de Italia y Francia

CINCO DÍAS
MADRID

La Comisión Europea ha dado su visto bueno a ayudas públicas de los Estados miembros por valor de 2 billones de euros en ayudas directas o garantías al sector privado. Con todo, las aprobadas por el Gobierno español representan aproximadamente el 4% del total, según dijo ayer la vicepresidenta de la Comisión responsable de Competencia, Margrethe Vestager.

La danesa detalló que Alemania copa el 47% de todas las ayudas que han recibido luz verde por parte de las autoridades europeas de competencia. Por detrás, pero lejos, se sitúan Italia (18%) y Francia (16%). En cuarto lugar, y con "más de un 4%", se encuentra España, por delante del Reino Unido (casi un 4%), Bélgica y Polonia (2,5%) y el resto de socios europeos. Del último grupo, ninguno supera un porcentaje superior al 1,5%.

Vestager, sin embargo, advirtió de que se trata de "cifras redondeadas" y no es una "verdad exacta" puesto que muchos de los esquemas de ayudas públicas comunicados por las capitales no tienen un presupuesto específico.

Es el caso, por ejemplo, de España. Bruselas ha aprobado formalmente dos marcos "paraguas" comunicados por el Gobierno español, en los que ha transpuesto al ordenamiento nacional las normas permitidas por la UE en medio de la pandemia, y solo el primer tramo de 20.000 millones en avales de los 100.000 millones previstos.

En total, la Comisión ha aprobado 175 medidas de los Estados miembros desde mediados de marzo, cuando adoptó el marco temporal de ayudas de Estado para flexibilizar la normativa vigente y permitir a los gobiernos medidas de apoyo a empresas que estarían prohibidas en una situación normal.

CEOE pide un pacto de Estado en I+D+i para asegurar la competitividad

CINCO DÍAS
MADRID

CEOE propone un pacto de Estado entre todas las fuerzas políticas para asegurar un esfuerzo en I+D+i continuado y alineado con la media europea, al margen de los cambios gubernamentales para asegurar la competitividad de las empresas españolas.

En un informe difundido ayer, la patronal pide situar la I+D+i entre las prioridades de las empresas y de las Administraciones en la fase de recuperación gradual de la actividad económica. El informe, titulado *Ninguna empresa debe parar sus actividades de I+D+i*, defiende que esta materia es clave

para obtener valor añadido y también para, en el actual contexto de crisis, garantizar la supervivencia de muchas compañías.

Así, la patronal señala que, en la necesaria recuperación del ritmo normal de los ciclos económicos, las empresas prioricen su apuesta por la innovación, el desarrollo y la investigación, y que muchas otras se sumen a esta actividad.

En este sentido, ve imprescindible alcanzar –a través de la iniciativa privada y el impulso de la Administración– la media de inversión en I+D+i de los países europeos más avanzados en el menor tiempo posible para no perder competitividad internacional.