

El encarecimiento de la vivienda de lujo en España, el segundo más alto de Europa

El dinamismo del real estate español fruto de la recuperación económica tiene su reflejo en el encarecimiento de las viviendas de lujo. Este segmento inmobiliario suele ubicarse en zonas céntricas, con atractivo comercial y alto tránsito, y se caracteriza por viviendas amplias (1 de cada 3 superan los 180 m² en zonas prime), de las que más del 30% son en propiedad y están completamente pagadas.

La llegada a España de nuevos inversores nacionales e internacionales interesados en este tipo de viviendas impulsa los precios de los activos y la actividad en las compraventas, que se producen a un ritmo vertiginoso. En concreto, el alza en el sector es especialmente notable en las grandes capitales españolas y en la costa, donde el buen clima y el turismo impulsan la demanda. Teniendo en cuenta este contexto, Instituto de Valoraciones ha analizado las claves del mercado de viviendas de lujo en España y Europa.

España en el pódium europeo

Los precios de la vivienda de lujo en España marcaron entre julio y septiembre de este año la segunda subida más alta de Europa, sólo por detrás de los registrados en Escocia. Concretamente, el alza en Madrid fue del 10,1% interanual de media, llegando a superar el 50%, con precios de más de 15.000 euros el m², en algunas zonas del centro de la capital. Estos datos reflejan el fortalecimiento del segmento inmobiliario de lujo tras la crisis.

Tras superar caídas de hasta el 13% en 2013, los precios en el mercado de inmuebles exclusivos muestran ahora una tendencia al alza animada por dos factores: la fuerte demanda internacional y la oferta insuficiente de este tipo de viviendas, sobre todo, en las zonas donde hay vivienda de reciente construcción.



Cada vez son más los compradores extranjeros que deciden invertir en casas de lujo en España animados por el dinamismo en el mercado. En el segundo trimestre de 2018, las compras por parte de extranjeros (residentes y no residentes) representaban el 16% de las transacciones totales de vivienda, destacando la provincia de Málaga e Islas Baleares, donde éstas supusieron el 31% y 28%, respectivamente. A los ya tradicionales inversores alemanes, holandeses y británicos se suman ahora compradores latinoamericanos con gran poder adquisitivo, principalmente mexicanos, colombianos y venezolanos. Entre los enclaves preferidos para adquirir viviendas de lujo, destacan Madrid, las islas - principalmente Ibiza y Mallorca - y ciudades costeras, como Barcelona, Marbella y Málaga. Los compradores de esta tipología de vivienda, sobre todo en las zonas prime de las grandes ciudades como Madrid, se caracterizan por ser personas jóvenes o de mediana edad con un nivel adquisitivo alto y estudios superiores, que suelen vivir en pareja o solos.

Ante la fuerte demanda, según Instituto de Valoraciones, la oferta de este tipo de inmuebles se torna insuficiente, lo que alimenta la competencia en el sector y reduce los tiempos en los que se efectúan las operaciones. En las zonas con mayor demanda, las ventas llegan a realizarse en apenas dos meses.