



RESUMEN DE PRENSA

09/01/23

El Ayuntamiento reforzará la protección urbanística y patrimonial del PCT Cartuja

Antonio Muñoz se ha comprometido con el círculo de empresarios a actualizar el marco normativo del Parque Científico y Tecnológico



Vista aérea del Parque Científico y Tecnológico Cartuja
// V. GÓMEZ

JESÚS BAYORT
SEVILLA

El Ayuntamiento de Sevilla quiere actualizar el marco normativo urbanístico, ambiental y patrimonial de la Cartuja para restringir usos diferentes al de su concepción original que desvirtúen su uso empresarial. Así se lo ha hecho saber el alcalde hispalense, Antonio Muñoz, al círculo de empresarios del parque científico y tecnológico, con el propósito añadido de proyectar el espacio pendiente de desarrollo. Ambos propósitos habían

sido reclamados por los empresarios del PCT Cartuja, quienes reivindicaban tanto la necesidad de proteger la identidad del espacio como la de delimitar sus usos prioritarios. En resúmenes, un modo de ponerle coto a actividades no vinculadas al sentido originario del PCT.

La normativa urbanística permite actualmente compatibilizar los usos de equipamiento privado con los usos de servicios avanzados o terciarios (oficinas) que mayoritariamente tiene el Parque Científico y Tecnológico Cartuja. Por ello, se protegerá su en-

Los retos de futuro

La normativa se adecuará para la implantación de la eCity, la remodelación del Estadio de la Cartuja y la protección de la Expo

Plus de edificabilidad

Se suprime esa derivación para limitar los posibles usos no acordes con el sentido original del PCT

torno como espacio empresarial, de oficinas, emprendimiento e innovación y se ampliará las posibilidades de desarrollo de esos usos.

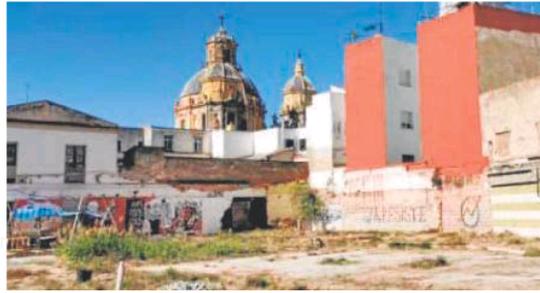
Esa limitación ya se contempla en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) que regula las condiciones de aplicación al uso de equipamientos y servicios públicos, poniendo así límite a posibles usos no acordes con el parque debido a que se suprime el plus de edificabilidad derivado de la compatibilidad de usos.

Según acordó el alcalde de Sevilla con el círculo de empresarios, se actualizará el PGOU de acuerdo con la realidad actual del Parque Científico y Tecnológico, que factura más de 3.000 millones de euros al año, se analizarán los ajustes necesarios en la normativa urbanística para adecuar los usos actualmente compatibles y los posibles nuevos usos para los retos que se plantean en los próximos años como la implantación definitiva del programa eCity, los nuevos proyectos para el Estadio de la Cartuja —que requieren de un rediseño de su entorno— y la protección de todo el legado de la Exposición Universal, ya iniciada con la aprobación del catálogo.

El socialista también se ha comprometido a analizar los distintos suelos de oportunidad que actualmente se encuentran pendientes de desarrollo, de cara a facilitar que nuevas empresas del sector tecnológico puedan instalarse en el parque «como consecuencia del poder de atracción que sin duda va a generar la presencia de la sede de la Agencia Espacial Española y del nuevo Centro Europeo de Transparencia Algorítmica que se alojará en el JRC».

El alcalde de Sevilla también ha mostrado su compromiso para estudiar una fórmula diferenciada y singular para Cartuja como distrito tecnológico, con un respaldo administrativo que diferencie el Parque Científico y Tecnológico del distrito Triana, al que en estos momentos pertenece. Y recordó al círculo de empresarios que, en materia de inversiones públicas, este año se han ejecutado 444.000 euros en pavimentaciones de viales que se han considerado prioritarias en el parque, además de la puesta en funcionamiento de Cartuja Qanat en Thomas Alva Edison; y que para los próximos ejercicios se han situado como inversiones estratégicas la mejora en la Avenida de los Descubrimientos y la reurbanización de la conexión a través de Barqueta, con una inversión prevista de más de 330.000 euros. Dentro de esta planificación se incluye también el proyecto de renovación del sistema de iluminación del Parque Científico y Tecnológico Cartuja apostando por un modelo innovador, eficiente y sostenible.

Para la mejora de la movilidad, el Ayuntamiento y el círculo de empresarios abordaron la necesaria mejora de la movilidad. En este sentido, Antonio Muñoz trasladó el proyecto de llevar la Línea 2 de Tussam a la Cartuja, de forma que complementa el servicio que se presta ahora mismo desde las líneas circulares.



La zona en la que se va a actuar está muy degradada y, además del solar, hay antiguas construcciones que se encuentran en un estado lamentable



Las Naves de San Luis albergarán un nuevo edificio de 38 viviendas

► Urbanismo demolerá viejas construcciones y desarrollará ese espacio degradado

MERCEDES BENÍTEZ
SEVILLA

Nuevo proyecto de viviendas en pleno centro de Sevilla. Hace sólo unos días la junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó un importante proyecto para el desarrollo de unos suelos que constituyen un vacío urbano estratégico en la zona norte del centro histórico de Sevilla y que se convertirán en un edificio de viviendas, incluyendo algunas de ellas de protección oficial.

Se trata del proyecto de urbanización de los terrenos que alojaron hasta hace algunos años un conjunto de naves y edificaciones de escasa entidad y con diferente usos a lo largo del tiempo en la calle San Luis. Es un espacio de 3.778 metros cuadrados de superficie formado por parcelas interiores y delimitado por las calles Duque Cornejo, San Luis, Plaza de San Marcos, Vergara, Hiniesta y, Lira.

Es una zona actualmente degradada en la que sólo permanecen en pie algunas construcciones contiguas con fachada a San Luis y una edificación en Duque Cornejo que tendrán que ser

demolidas para reconvertirse antes de acometer el nuevo proyecto.

La mayoría de estos terrenos corresponden a la SAREB que, a fin de promover su desarrollo ya presentó hace unos años el instrumento urbanístico de ordenación de los suelos y de su uso.

Mejora de la conexión

En ese plan se marcan como principales objetivos la mejora de la conectividad entre las calles San Luis e Hiniesta a través de un nuevo itinerario peatonal, la construcción de 38 viviendas entre libres y protegidas de forma integrada, la generación de otras ac-

tividades no residenciales, la recuperación de una instalación cultural prevista en ese ámbito y, también la protección de los valores patrimoniales del ámbito.

Conforme a estas previsiones se ha elaborado un proyecto de urbanización con todas las obras que hacen posible la adecuación del terreno para ese futuro desarrollo. Para lo se dotará de pavimento y de los servicios urbanos suficientes para acoger la futura edificación residencial y dotacional prevista para ello.

Entre estas actuaciones se encuentran la instalación de las redes de infraestructura para garantizar los ser-

Un solar donde se ubicó un antiguo hospicio y una fábrica de corcho

La zona en la que se va a actuar y desarrollar urbanísticamente pudo estar ocupada desde el siglo XV por el Hospicio de la Doctrina, según fuentes municipales. Posteriormente alojó la fábrica de Corcho Jacinto Osorio, y se conocen otros usos posteriores como el recinto de instalación deportiva o algunas industrias artesanales previas. Las construcciones fueron demolidas hasta llegar al estado

actual, con ausencia de cualquier vestigio edificación industrial. Actualmente únicamente permanecen las construcciones contiguas a las edificaciones con fachada a calle San Luis, y la edificación en calle Duque Cornejo que se conserva. Estas edificaciones que quedan y que se encuentran en un estado de gran deterioro serán demolidas previamente a la urbanización.

La urbanización, que tendrá un coste de 276.000 euros, incluye 21 viviendas de renta libre y 17 de protección oficial

vicios necesarios y la conexión de los viarios proyectados con la trama urbana. El documento está promovido por Arqura Homes, Fondo de activos bancarios que será la encargada de definir las obras de reurbanización del proyecto con el que se pretende integrar la zona al resto de la trama urbana circundante del centro histórico, acogiendo en las mejores condiciones posibles los usos a que se destina.

De esta manera se establecen cinco parcelas catastrales. Dos de ellas, (la 1ª y la 2ª) serán de carácter lucrativo y propiedad de la SAREB y la 3ª, 4ª y 5ª no lucrativas y adjudicadas al Ayuntamiento de Sevilla.

Los usos que acogerán cada una de las parcelas son los siguientes: A la primera se le dará un uso residencial, con previsión de construcción de un total de 38 viviendas de nueva planta, 21 de renta libre y 17 de protección oficial y en la segunda, ocupada por una edificación existente en la calle Duque Cornejo, se prevé construir una única vivienda.

En las otras parcelas está previsto dejar un espacio libre común central, un uso dotacional y una vía peatonal y de acceso a los aparcamientos privados.

La previsión es que las obras para el desarrollo residencial previsto se desarrollen en una única fase y el coste total de la urbanización se estima en 276.191 euros.

Zona peatonal

La Gerencia de Urbanismo estima que con la aprobación del proyecto de urbanización se abre definitivamente la puerta al desarrollo residencial y dotacional de este estratégico suelo y a su correcta integración con la trama urbana colindante.

En este sentido, tal como se apunta en el Plan Especial de Reforma de este ámbito, el proyecto plantea dotar a la unidad de una nueva conexión con la calle Duque Cornejo a través de un futuro pasaje peatonal, que vendría a sumarse a la conexión actual mediante un vial desde la calle San Luis.

Una vez aprobado el proyecto de urbanización podrán iniciarse las obras propiamente, que podrán simultanearse con las de edificación. En este sentido, la Gerencia de Urbanismo concedió el pasado verano las primeras licencias de obras para edificar en la primera de las parcelas las 37 viviendas previstas.

Movimientos de tierra

También se ha autorizado ya los movimientos de tierra para la prospección arqueológica previa obligada y para la demolición de los restos de las antiguas edificaciones. Además será necesario obras de alcantarillado, abastecimiento y alumbrado.

Rocío Blanco Eguren

Consejera de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo de la Junta de Andalucía

«El dinero público debe ir donde debe y protegerlo más que el propio»

► Experta en la lucha contra el fraude, Blanco clama contra los cambios legislativos del Gobierno: «Cunde la sensación de que todo vale»

FERNANDO DEL VALLE
MÁLAGA

Dice que apareció en la política en 2019 «como un pulpo en un garaje», pero es la única consejera nombrada en el 'gobierno del cambio' a propuesta de Ciudadanos —aunque como independiente— que queda en esta legislatura. «Me han renovado el contrato», ríe Rocío Blanco, tras explicar cómo su primera labor fue limpiar «un solar lleno de cascotes», en referencia a la consejería que hace años fue el epicentro corrupto de la Junta de Andalucía. Ya pensando sólo en futuro y afiliada al PP, riega con un torrente de datos el nuevo «ecosistema» generado en Andalucía, que está convencida va a permitir que la comunidad crezca a mayor ritmo que el resto. Y cree más empleo. Que es lo que a ella le ocupa. —Usted que ha dedicado gran parte de su vida profesional a luchar contra el fraude. ¿A qué le suenan los recientes cambios legislativos en torno a la malversación?

—El delito de malversación es uno de los más graves que puede cometer un cargo político. El dinero público debe ir donde tiene que ir; hay que protegerlo más que el propio. La rebaja de condenas ha sido una medida para favorecer a los independentistas, pero también va a afectar a la vida pública. Qué más da que haya enriquecimiento personal o no: lo grave es que el dinero de todos desaparece y luego no se recupera. Entre esto y lo de la sedición, estamos en un momento 'anti Robin Hood': robar a todos para el sheriff de Nottingham.

—¿Ve a la ciudadanía afectada por lo que está pasando?

—Creo que cunde una sensación de que todo vale. De que las leyes se cambian al albur de quien está en el poder. Se están rebasando peligrosamente los límites del respeto a las instituciones. Una ley que emana del Congreso no tiene por qué ser infalible. En cuanto a la Justicia, las mayorías cualificadas se establecieron para que las co-

sas fueran difíciles y forzar la negociación. Si no, llegan los abusos y detrás el totalitarismo.

—Ya en la cárcel casi todos los condenados por los ERE. ¿Qué sensación le deja?

—Nadie quiere ver a nadie en prisión, no es grato, pero hay que someterse a la ley. Nuestro único interés como Gobierno y como ciudadanos sería recuperar el dinero sustraído a los andaluces.

—Eso ya han dicho que lo ven más que complicado.

—Las empresas ya no existen y no se puede ir contra los trabajadores, ya definidos como terceros de buena fe. Hemos hecho todo lo posible, pero es enormemente difícil.

—¿Qué le parecen las medidas anticrisis del Gobierno con las que hemos estrenado este 2023?

—Son bienvenidas, si bien llegan tarde una vez más. No se puede ayudar

a las familias y a las empresas cuando ya están ahogadas, el salvavidas tiene que llegar antes. Bienvenidos al pragmatismo, pero me temo que como su intervencionismo no da para todos, lo que ayer ponían en el combustible hoy lo han retirado para colocarlo en los alimentos, con lo que el resultado final para el bolsillo de muchos ciudadanos podría ser igual a cero.

—Andalucía lideró varios meses de 2022 la creación de empleo en España, pero la brecha no termina de cerrarse. ¿Están contentos con la evolución de la creación de empleo?

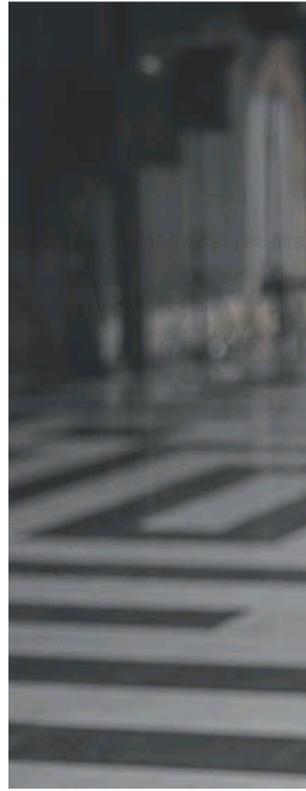
—Contentos no podemos estar mientras haya más de 700.000 andaluces en paro. Pero estamos reduciendo el desempleo a marchas forzadas, siendo la región que más ha bajado su paro en términos absolutos. Habría que remontarse a 2008 para encontrar una tasa más baja y tenemos que recordar que hemos llegado a un 37,5% de paro en 2013. Es cierto que ahora vivimos una situación a la que Andalucía no es ajena, que supone una amenaza para ese proceso de convergencia. Pero nunca en nuestra comunidad había habido tantas personas trabajando en el mercado laboral.

—¿Cuáles son las previsiones para este 2023?

—Esperamos que Andalucía cree 135.000 puestos de trabajo entre 2022 y 2023; en torno a 68.300 este año. Nos enfrentamos a este entorno en mejor posición que en la crisis de 2018. Y somos más optimistas cuando vemos que mientras que a nivel nacional se paraliza la afiliación, en lo que tiene mucho que ver la profusión de nuevos contratos fijos discontinuos, en Andalucía está creciendo.

—¿Están camuflando esos contratos la verdadera cifra de parados, como dicen muchos analistas?

—Es cierto. Lo afirman con toda la razón. La cifra de parados está dopada por la contrarreforma laboral. Muchos contratos temporales han pasado a ser fijos discontinuos, lo que significa una mejora estadística para el Gobierno, pero eso no quiere decir que el empleado trabaje más tiempo. Se ha disparado la creación de estos contratos porque se penaliza la temporalidad, pero en realidad no es que la situación de facto de esas personas cambie. Se da la paradoja de que hay gente cobrando prestaciones por desempleo pero



que no contabiliza como parada. En paralelo, los contratos indefinidos son los más cortos en 15 años. Así que hablamos de contratación indefinida, pero en precariedad. Hay que eliminar trabas para crear empleo, no hacer cambios cosméticos. Cambiar el nombre a un contrato no va a generar actividad. Al Ministerio habría que pedirle que se dejara de maniobras orquestales en la oscuridad.

—¿Cuáles son los sectores en los que más esperanzas deposita la Junta de Andalucía para animar el mercado laboral?

—Andalucía tiene muchísima potencialidad y se está trabajando en la dirección correcta. La estabilidad que aquí se da está influyendo en el interés del capital. Es verdad que tenemos un 'gap' de productividad enorme porque dependemos de los servicios o la agricultura. Y no podemos dejar de ayudar ahí dada la importancia que ello tiene en nuestro PIB, pero hemos de apostar por la economía verde digital, la energía eólica, la digitalización y el trasvase de conocimiento de las universidades a las empresas. Ahora Andalucía llama la atención, está en el foco. Y vamos a seguir en esa li-

“
Fijos discontinuos
«Hay que eliminar trabas para crear empleo, no hacer cambios cosméticos»

Brecha en el desempleo
«En Andalucía se propició una economía subvencionada e ideologizada que hizo mucho mal»

Medidas anticrisis
«Llegan tarde, una vez más. No se puede ayudar a las familias cuando ya están ahogadas; el salvavidas tiene que llegar antes»



La consejera de Empleo, Rocio Blanco, en uno de los pasillos del Palacio de San Telmo // MAYA BALANYA

nea. Reducir cargas y trabas no es de izquierdas ni de derechas, es de sentido común. La administración debe no entorpecer y dinamizar las condiciones que propicien el crecimiento.

—**¿Van a seguir incentivando desde la Junta la contratación indefinida como han hecho en 2022?**

—Las subvenciones no transforman el mercado de trabajo, pero pueden ayudar a mantenerlo. No se trata de que el empleo creciera, sino de mantener el que hay. Han sido 170 millones de euros, que se empiezan a cobrar antes del 15 de enero, para más de 52.000 empresas que se han comprometido a incrementar plantilla fija. Ahora se trata de compatibilizar eso con la orientación laboral y con la formación.

—**¿Pero habrá más?**

—Estamos muy rodados en esta línea, que tenemos cada vez más depurada. Para 2023 tenemos 158 millones de euros, de los que 70 serán para la contratación indefinida de jóvenes. También se incrementa la dotación para mujeres y parados de larga duración.

—**¿Qué explica el auge de los autónomos en Andalucía?**

—Se ha creado un ecosistema favora-

ble al emprendedor, desenmarañando la traba burocrática, y hemos escuchado las necesidades de los sectores, articulando ayudas potentes y rápidas cuando se necesitaban. A la tarifa plana se han llegado a acoger 40.000 autónomos. Ahora que cambia el sistema de cotización implementamos la cuota cero. Los autónomos no tendrán que pagar un euro en su primer año, y seguirán así el segundo si no superan el Salario Mínimo Interprofesional.

—**¿Tan difícil era ayudar a emprender?**

—Es que había ayudas que se eternizaban, que tardaban en percibirse una década. Deben llegar cuando el autónomo se la juega, no cuando se ha hundido. Dentro del clima de incertidumbre actual, hay que valorar su esfuerzo. Cómo han evitado subir precios y mantener empleos con sus negocios abiertos.

—**En las altas cifras de paro de Andalucía, ¿influye más la cultura de la subvención o la economía sumergida?**

—En Andalucía se ha propiciado una economía subvencionada e ideologizada. Y eso le ha hecho mucho mal a nuestra tierra. Nuestro empeño es, y lo estamos consiguiendo, que se vea

el talento y el emprendimiento que puede haber aquí. En cuanto a la economía sumergida, tiene su parte de importancia pero cada vez hay menos; al empresario no le interesa y eso lo tiene asumido.

—**¿Y al trabajador? El clásico no darse de alta para no perder la prestación sigue existiendo...**

—Eso existe, no podemos negarlo, pero quiero pensar que está calando el mensaje de que tenemos que hacer las cosas bien y contribuir al sistema.

—**¿Se pueden mejorar los controles?**

—El arma es la inspección de trabajo, pero no tiene recursos. Incluso se han puesto en huelga pidiendo mayores efectivos. La lucha contra el fraude nunca acaba. Quien quiere defraudar busca la rendija en la norma. Pero creo que cada vez hay más reproche institucional y social a esas actitudes. Y en Andalucía desde luego se nos escucha cuando planteamos campañas específicas en este sentido.

—**Los fondos europeos, ¿están llegando? Desde las comunidades gobernadas por el PP hay muchas quejas por la falta de transparencia.**

—Solo un 9% de esos fondos está llegando al tejido productivo. Las con-

vocatorias están mal definidas y no marchan a la velocidad adecuada. Los fondos están tan atascados que hay alarma por ello en Europa y el Tribunal de cuentas de la UE ya ha advertido de la necesidad de vigilar a España. Somos el único país europeo sin una comisión técnica independiente para gestionar esos fondos. El Gobierno de España ha preferido quedarse con todo el dinero. Mi tesoro, como el anillo de Gollum.

—**Una de las prioridades desde su nombramiento fue la modernización del Servicio Andaluz de Empleo (SAE). ¿Qué se ha logrado hacer?**

—Efectivamente es objetivo estratégico. Y empezamos a ver cómo lo planificado funciona. Van a ayudar mucho los perfiles estadísticos basados en Inteligencia Artificial y Big Data. Eso nos va a permitir predecir el comportamiento del mercado de trabajo a medio y largo plazo. Va a haber nuevo portal de empleo, una aplicación...

—**Pero, ¿se ha conseguido mejorar la intermediación del SAE, ínfima y dedicada casi por entero al sector público?**

—No hemos vuelto a medirla, pero creo que ha variado poco. Queda margen de mejora. Mucho.

—**¿Cómo es lo de gobernar con mayoría absoluta?**

—A mí la absoluta no me ha cambiado; me gusta hablar con todo el mundo. El presidente nos sigue insistiendo que tenemos que pactar, hablar y dialogar. Sabe que a él no lo han votado todos los andaluces pero sí tenemos que gobernar para todos.

—**Su afiliación al PP, ¿le ha cambiado?**

—No. Sólo ha sido hacer patente que creo en el proyecto. En el de Juanma para Andalucía y en el de Feijóo para España. Como se me ha dado la oportunidad de trabajar a nivel nacional para esos proyectos, créi que debía manifestar mi compromiso. Igual que cuando te casas.

—**¿A qué se dedica cuando va a Génova, donde ya tiene cargo?**

—He formado un equipo muy bueno, muy cohesionado y no muy grande, de personas conocedoras del mercado de trabajo, expertos en políticas activas de empleo. Queremos diseñar lo que será estar en el Gobierno. Que cuando a Alberto le den la oportunidad de ser presidente lo tenga todo claro, hasta el nivel más mínimo.

—**Por dónde cree que gana más Feijóo, ¿por la ideología o por la economía?**

—Feijóo es un gran gestor con una trayectoria impecable. Los españoles valoran que los gestores se preocupen de su bolsillo. Estamos demasiado ideologizados, y este gobierno está socavando los pilares de todo lo bueno que tenía la sociedad española. Por eso debemos más pronto que tarde recuperar esos principios. Alberto es la persona adecuada para llevar a España por la senda correcta.

ANDALUCÍA



La consejera de Economía y Hacienda, Carolina España, durante una entrevista en este periódico.

JAVIER ALBIÑANA

Un frente para criticar la merma de ingresos por las rebajas del IVA

● La Junta integra el bloque crítico contra las medidas por la falta de acuerdo con las autonomías

R. A.

Varias comunidades, entre ellas Andalucía, han alertado, con mayor énfasis las gobernadas por el PP, de la pérdida de ingresos que les supondrán las rebajas en el IVA aprobadas por el Gobierno central para mitigar la subida de precios, algo que rechazan el Ministerio de Hacienda y las autonomías con presidente socialista.

Fuentes del Ministerio de Hacienda aseguraron a Efe que “el efecto sobre las arcas autonómicas de la rebaja del IVA en 2023 —la mitad de cuya recaudación va a las autonomías— es nulo”, puesto que para este año las entregas a cuenta ya están aprobadas y afirmaron que hasta el momento no consta que ninguna comunidad haya solicitado compensación alguna por una supuesta merma de los ingresos por ese concepto.

La Junta ha estimado que las medidas del Gobierno central le van a suponer una merma de ingresos de 448 millones de euros si se mantienen durante todo el año. Fuentes del Ejecutivo andaluz explicaron que el impacto de esos casi 450 millones en las cuentas andaluzas es una estimación de los servicios técnicos

de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, pero la cifra exacta la tendría que trasladar el Gobierno a las comunidades en un Consejo de Política Fiscal y Financiera.

El presidente de la Junta, Juanma Moreno, recordó que en marzo propuso al Gobierno la bajada del IVA de los productos básicos y consideró que el cauce correcto habría sido la convocatoria de un Consejo de Política Fiscal y Financiera para abordar el asunto e ir todos “de la mano”.

448

Millones. Es la reducción de la recaudación estimada por Economía por las medidas del Ejecutivo

La voz de alarma la dio la Junta de Castilla y León el pasado 29 de diciembre, dos días después de que el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, anunciase una rebaja durante seis meses del IVA de los alimentos.

Al bloque crítico también se ha sumado la presidenta madrileña, Isabel Díaz Ayuso, quien subrayó durante su discurso de balance de año que la reducción del IVA “afecta a las comunidades autónomas” y estimó que su región “aportará casi 500 millones”.

“Estamos de acuerdo en que se bajen impuestos, pero el presidente del Gobierno debería advertir de que ese esfuerzo lo hacemos todos”, señaló. Según traslada fuentes de la Consejería de Hacienda de Madrid, el cómputo del año rozaría los 470 millones de euros.

El PP nombrará este mes a su equipo de campaña para las municipales

EP

El PP de Andalucía prevé que en este mes se convoque una reunión de la Junta Directiva Regional para nombrar al comité de campaña con motivo de las elecciones municipales del 28 de mayo, así como la presentación, en un acto con el presidente de la Junta y del PP-A, Juanma Moreno, de los ocho candidatos a las alcaldías de las capitales.

Así lo manifestó en una entrevista el secretario general del PP-A, Antonio Repullo, quien recordó que ya están decididos todos los candidatos a las alcaldías de las capitales, salvo el de Cádiz, que se producirá en los “próximos días”. Suena con fuerza el nombre del actual concejal y director del Área de Innovación en Cámara Cádiz, José Manuel Cossi, que sustituiría como candidato a Juancho Ortiz.

El PP-A afrontará las municipales con seis candidatos nuevos a las alcaldías de las capitales respecto a los comicios de 2019. Los dos únicos que repetirán serán los actuales alcaldes de Córdoba, José María Bellido, y de Málaga, Francisco de la Torre.

En el caso de Almería, la actual alcaldesa, María del Mar Vázquez Agüero, será la candidata. En 2019 lo fue Ramón Fernández-Pacheco, que dejó el cargo a mediados de 2022 tras ser nombrado como consejero y portavoz del Gobierno andaluz.

Para la Alcaldía de Granada está confirmada la actual consejera de Fomento, Marifrán Carazo, mientras que en Huelva la candidata será la presidenta del puerto onubense, Pilar Miranda. Para optar a la Alcaldía de Sevilla ya está confirmado desde hace meses José Luis Sanz, ex alcalde de Tomares y actual senador.

Espadas descarta hacer oposición política mediante las manifestaciones

EP

El secretario general del PSOE de Andalucía, Juan Espadas, destaca canalizar la labor de oposición de su partido desde la calle mediante manifestaciones, porque “en la calle se movilizan los ciudadanos, los trabajadores que ven recortados sus derechos o frustradas sus expectativas”,

mientras que “los partidos políticos tenemos el Parlamento para plantear nuestras propuestas y nuestros debates”.

Así lo trasladó el líder del PSOE-A en una entrevista en la que defiende que “en la calle se moviliza la gente”, mientras que las formaciones políticas cuentan con el Parlamento para canalizar sus iniciativas.

Espadas reivindicó la “voluntad de llegar a acuerdos” con el Gobierno de la Junta que, a su juicio, ha mostrado el PSOE-A “desde el primer día” de la actual legislatura de mayoría absoluta del PP-A en relación a “los grandes temas de Andalucía”. En esa línea, el líder socialista destacó que, en el debate de investidura de Juanma Moreno ce-



Juan Espadas.

lebrado en el Pleno del Parlamento andaluz el pasado mes de julio, planteó al presidente de la Junta de Andalucía “un gran acuerdo por la sanidad y la educación pública en Andalucía”, pero el dirigente del PP-A, “con su mayoría absoluta, sencillamente ni ha descolgado el teléfono para decir, ‘me quiero sentar con el PSOE, a pesar de tener una mayoría absoluta, para llegar a puntos de encuentro y que Andalucía sea una comunidad con estabilidad institucional en lo básico, en la educación o, por ejemplo, en la sanidad”.

PANORAMA | Economía

El empleo y los precios llevan la recaudación fiscal a una cifra récord

● Los ingresos tributarios hasta noviembre superan en un 16% los de 2022 en el mismo periodo pese a las bonificaciones

Efe MADRID

La buena marcha del empleo, los elevados márgenes empresariales y la abultada inflación han disparado la recaudación tributaria de 2022, que al cierre de noviembre se situaba ya por encima de la cifra récord alcanzada en el ejercicio 2021 (223.385 millones de euros).

El informe de recaudación de noviembre de la Agencia Tributaria muestra unos ingresos tributarios en los once primeros meses de 2022 de 239.789 millones de euros, un 16% más que en el mismo periodo del año anterior que garantiza que se batirá el máximo histórico de 2021.

De hecho, la cifra de recaudación de noviembre ya supera en 7.437 millones la previsión de ingresos tributarios para todo el año recogida en los Presupuestos de 2022 (232.352 millones) y se sitúa a solo 4.283 millones de la previsión actualizada por Hacienda en octubre (244.072 millones).

Como causante de este fuerte aumento de la recaudación fiscal pueden enumerarse varios factores, entre los que destaca la buena marcha de economía, que según adelantó el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez,

crecerá más de un 5% en 2022, lo que repercute positivamente en el empleo y en los márgenes de las empresas.

A este factor caben añadirse los efectos de la inflación—responsable de una cuarta parte del aumento de la recaudación, según la directora general de la Agencia Tributaria, Soledad Fernández—e incluso un cierto afloramiento de la economía sumergida, perceptible en el aumento de los pagos con tarjeta y que reconoce el propio Banco de España.

Es destacar además que los ingresos crecen a pesar de las medidas fiscales adoptadas en el ámbito energético para mitigar los efectos perniciosos de la inflación, que en los once primeros meses del año han supuesto una merma de los ingresos tributarios de 6.149 millones de euros.

Todos los grandes impuestos acumularon aumentos de recaudación de dos dígitos en los once primeros meses de 2022, lo que les permitió superar la previsión para el conjunto del año.

El IVA ingresó un 16% más gracias al aumento del consumo derivado de la óptima situación económica y laboral, así como al efecto de la inflación, que repercute casi exclusivamente mediante este impuesto.



Varios ciudadanos consultan su declaración en las dependencias de la Agencia Tributaria.

El IRPF superó por primera vez el umbral de los 100.000 millones de recaudación al cerrar noviembre con unos ingresos de 102.590 millones (un 16% más), debido tanto a la positiva evolución del empleo como a las subidas de pensiones y del salario de los empleados públicos, lo

102.590

Millones. Los ingresos por el IRPF superan por primera vez el límite de los 100.000 millones

que disparó un 12,5% las retenciones practicadas.

A esto se suma el positivo resultado de la campaña de la renta de 2021, cuyos ingresos se incrementaron en un 27% debido al aumento de las rentas no sujetas a retenciones, como las actividades económicas o las ganancias patrimoniales, y a cambios normativos como la subida de los tipos del ahorro (que aportó 339 millones de euros adicionales) o la rebaja de las aportaciones bonificadas a planes de pensiones (352 millones).

En lo que respecta al impuesto de sociedades, este gravamen

elevó su recaudación hasta noviembre en un 27%, impulsado por los mayores beneficios de las empresas, sobre todo entre banca y energéticas, tanto referentes al ejercicio 2021 (cuando las ganancias crecieron un 36%) como en los tres primeros trimestres de 2022 (un 19%).

Los Presupuestos Generales del Estado de 2023 prevén además que la recaudación tributaria continúe en aumento este año, cuando espera que alcance los 262.781 millones de euros, un 8% más de los 244.072 millones de euros con los que cree que cerrará 2022.

Hoy finaliza el plazo para presentar ofertas por Abengoa con tres propuestas

La plantilla de la multinacional valora positivo "para el futuro" el plan de la empresa Urbas

Efe MADRID

El proceso de liquidación de la multinacional sevillana Abengoa encara uno de sus momentos decisivos, a falta de que expire hoy el plazo para que los interesados en las unidades productivas del grupo presenten sus ofertas.

Sobre la mesa se encuentran, de momento, las propuestas de Urbas, valorada por la plantilla

como "positiva para el futuro del negocio y el mantenimiento de los puestos de trabajo"; la de la portuguesa RCP junto con el fondo Sinclair Capital, y la de la británica Ultramar Energy, apoyada por socios como Siemens Energy.

Urbas formalizó en noviembre una oferta vinculante para adquirir la unidad productiva. En ella identifica varios "grandes pilares" sobre los que apalancar la viabilidad a corto y medio plazo de Abengoa, como su reconocimiento en el sector, su experiencia internacional y su innovación en áreas como el hidrógeno, las renovables o el sector aeroespacial, todas de interés nacional.



Vista de la fachada de la sede de Abengoa en Sevilla.

La oferta pasa por el "mantenimiento íntegro" de las actividades del grupo en sus sectores principales y el de unos 4.700 empleos, con las mismas condiciones, categorías y antigüedades, lo que supondría la transmisión de una masa salarial anual de 128 millones de euros, a los que sumaría 61 millones por la antigüedad de los trabajadores tras pasados.

Ultramar Energy manifestó a mediados de diciembre su interés en todas las unidades productivas del grupo con una oferta que asciende a 132 millones de euros y que cuenta con el respaldo de socios como Siemens Energy. El tercero es un viejo conocido, RCP—junto con Sinclair Capital—, que también compete por los activos de Abengoa con una oferta que incluye la aportación inmediata de 968 millones y el compromiso de no fracturar el grupo.

CincoDías

Economía

MERCADO INMOBILIARIO >

La vivienda encara 2023 con menos demanda y bajadas en los costes de construcción

- Los materiales serán un 3% más baratos que en 2022, prevé Caixabank
- Sin embargo, seguirá un 15% por encima del previo al Covid-19



JESÚS GARCÍA



Edificio de viviendas en construcción. GETTY

[Ir a comentarios](#)

Madrid | 9 ENE 2023 - 06:49 CET

Al **esperado enfriamiento de la demanda que va a experimentar en 2023** el sector inmobiliario tras el impulso de 2022 se une el descenso previsto en el precio de los materiales de construcción residencial. Sin embargo, pese a esta circunstancia, los costes de la construcción aún se mantendrán altos, por encima del nivel prepandemia.

Según el último informe Inmobiliario de CaixaBank Research, los costes de la construcción residencial en España se incrementaron de manera significativa desde enero de 2021, como consecuencia de la fuerte reactivación de la demanda global, ante la reapertura de la

economía tras la pandemia. La tendencia se agravó con el inicio de la guerra en Ucrania y el incremento de los precios de los materiales básicos para la construcción.

Ya en los últimos meses, los precios de los metales industriales en los mercados internacionales han descendido de forma acusada, con lo que puede esperarse que estos materiales empleados para la construcción de vivienda vayan moderándose en los primeros meses de 2023, para registrar valores negativos a partir de abril. Esta tendencia provocará que el coste de construcción residencial en 2023 sea un 3% inferior frente a 2022, aunque en diciembre de 2023 sería todavía un 15% superior al de enero de 2019, según el modelo elaborado por Caixabank. No se alcanzarían los niveles previos al Covid-19 hasta mediados de 2024.

El año 2022 ha sido especialmente volátil para el precio de las materias primas, a las que hay que añadir la evolución de los metales industriales, que se han visto influenciados por la guerra en Ucrania, la subida del dólar e incluso la reciente desaceleración del crecimiento en China, factores que ha contribuido a **tensionar los precios de los materiales** que son la base de la construcción de una vivienda.

El London Metal Exchange Index (LME), el índice más utilizado como referencia internacional, subió el 53% entre enero de 2021 y abril de 2022, tras el inicio de la guerra en Ucrania. Desde entonces, el precio ha bajado, pese a lo cual aún sigue un 28% superior a los niveles de prepandemia. La razón se encuentra en los riesgos derivados de la guerra y la posibilidad de un importante **desabastecimiento de materias primas** que podría parar muchas obras en marcha. Esta situación jugó a favor de nuevos incrementos de precios.

Sin embargo, estas mismas expectativas dieron un giro drástico al no materializarse los peores temores de desabastecimiento de materias primas debido al conflicto y, más tarde, debido al deterioro de las perspectivas de crecimiento en las economías desarrolladas. En paralelo, otro factor importante en el reciente descenso de los precios de los metales es la evolución de la demanda de materias primas por parte de China.

Pero, ¿tendrá efectos en la evolución de los costes de construcción en España esta tendencia en los mercados internacionales? La respuesta es afirmativa. Según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el coste de los materiales de la construcción residencial era en septiembre pasado un 26,7% superior al registro de enero de 2019, ligeramente por debajo del crecimiento máximo del 27,6% que llegó a alcanzar en junio de 2022.

En septiembre pasado, el cemento y el hormigón eran alrededor de un 20% más caros que a principios de 2019 y la madera, un 28%. El acero llegó a encarecerse el 84%, y en septiembre aún se situaba un 61% por encima del de enero de 2019.

Sin embargo, la curva de futuros del LME hace presagiar que los precios de los metales se mantendrán estables durante 2023. El precio del acero, el hormigón, la madera y el cemento experimentarán un descenso en 2023, moderado en el caso de la madera (2%) y más pronunciado en el acero (23%). Esta diferencia obedece a que el acero participa en mayor medida con el ciclo del mercado inmobiliario que se encuentra en fase de moderación, al tiempo que repuntó mucho más, por los efectos del conflicto de Ucrania, al ser Rusia uno de los mayores exportadores de este metal a nivel mundial.

Corrección del mercado

Esta evolución de los precios de los materiales de construcción resulta coherente con las previsiones que apuntan que en 2023 el mercado de la vivienda en España va a experimentar un ajuste ordenado del sector, sin que tenga nada que ver con el desplome del orden del 40% en la demanda y la incapacidad del mercado para absorber la importante oferta de vivienda construida y vacía disponible. Según Caixabank, en 2023 la compraventa se moderará hasta alcanzar las 480.000 unidades, cifra que todavía es superior al promedio anual de 450.000 que se vienen realizando desde 2007, pero inferior al medio millón que se registró durante 2021.

La [subida de tipos por parte del BCE](#) está siendo decisiva a la hora de canalizar la demanda y regular los precios, situación a la que se sumarán los costes de las materias primas de la construcción.

Archivado en

[MERCADO INMOBILIARIO](#)

[VIVIENDA](#)

[CONSTRUCCIÓN](#)

[URBANISMO](#)

[INDUSTRIA](#)

Newsletter

La mejor información económica

Vivienda - Inmobiliario

El sector inmobiliario se enfrenta a escasez de suelo y alza de costes

- * *La vivienda de obra nueva resistirá a la caída de la demanda y espera un aumento de los precios*
- * *La subida de costes hipotecarios y de la inflación impactará en el bolsillo de los compradores*



[Luzmelia Torres](#) / [Alba Brualla](#)

6:00 - 8/01/2023

El sector residencial ha logrado asentar unos cimientos sólidos en los últimos años tras superar la crisis del ladrillo de 2008. Si bien, **vuelven las curvas y este año**, marcado por una importante situación de incertidumbre global, se enfrentará a diferentes retos como la escasez de suelo finalista y el incremento de los costes. A esto se suman otras barreras como puede ser la

la ralentización de los ritmos de venta.

Según los principales directivos consultados por este medio, el inmobiliario va a tener que afrontar un 2023 con elevadas **incertidumbres en la inversión** y bajadas de los valores de los inmuebles en renta. Si bien, todos coinciden en tomar una perspectiva positiva respecto a la posibilidad de que la situación cambie a partir del segundo semestre del ejercicio.

"Afrontamos el nuevo año con algo más de incertidumbre en el sector que en años anteriores, pendientes de la ralentización macro, y atentos al impacto de la subida de costes hipotecarios y de la inflación en el bolsillo de los **compradores de vivienda**", explica Jorge Pérez de Leza, CEO de Metrovacesa, que cree que este año habrá una desaceleración en la subida del precio de

la vivienda, que crecerá a tasas más bajas que en 2022, "pero no esperamos caídas, especialmente en la vivienda de obra nueva, debido al escaso volumen de oferta".

Te recomendamos



[Brasil recupera el control de sus instituciones democráticas tras el asalto de los simpatizantes de Bolsonaro](#)



[Así será la vuelta al mundo en casi 120 días de 591 españoles](#)



[Así serán los empleados públicos con la nueva Ley de la Función Pública](#)

Así, el sector "encara 2023 con el optimismo y la confianza que le proporcionan cuatro fundamentales sólidos: la existencia de una demanda embalsada y solvente, **el hecho de que haya una oferta escasa**, el elevado ahorro de las familias y el bajo nivel de endeudamiento por las promotoras", apunta David Martínez, CEO de Aedas Homes, que destaca la importancia de que

actualmente la banca está saneada y que el crédito, por tanto, "seguirá fluyendo para proyectos viables y compradores solventes. Esta favorable realidad sitúa al real estate como uno de los motores económicos para 2023".

Si bien, este optimismo no está exento de ciertos desafíos a los que se enfrenta el sector como conseguir facilitar el acceso a la vivienda sobre todo a los jóvenes, ya sea en propiedad o alquiler.

En este sentido, Borja García-Egotxeaga, CEO de Neinor Homes, cree que "es imprescindible garantizar una oferta mínima de vivienda libre y protegida en España en los próximos años. Aquí el sector privado puede contribuir, pero el liderazgo corresponde a la Administración". Concretamente, el directivo ve necesarias **"una revisión profunda del urbanismo**, una ley de

garantía jurídica que evite la anulación de las herramientas del planeamiento en los juzgados, la digitalización del sector

reducirán las hipotecas rompiendo la tendencia del tipo fijo hacia el variable

Así, Francisco Pérez, CEO de Culmia, considera que "en 2023 **será más necesario que nunca avanzar en la simplificación** administrativa de la tramitación urbanística y dar el salto cualitativo y cuantitativo en la industrialización del sector".

Por su parte, Eduard Mendiluce, CEO de Aliseda/Anticipa, tiene claro que "**hay dos retos claros**: debemos avanzar hacia una mayor seguridad jurídica, que nos permita mayor certidumbre y estabilidad regulatoria. Y abordar el problema social de la vivienda con la colaboración público-privada".

PUBLICIDAD

IBERIA

Vuela
vuela
al mejor precio

Hasta el 19 de enero

ESTADOS UNIDOS
DESDE
174€ / Trayecto

LATINOAMÉRICA
DESDE
250€ / Trayecto

Compra ya

Consulta condiciones en iberia.com

Consuelo Villanueva, directora de Sociedad de Tasación, añade que otro de los retos de este año será "**incentivar la reposición de vivienda** mejorando la sostenibilidad y regeneración del parque inmobiliario".

año ofrecerá oportunidades vinculadas a los eventos de refinanciación

Respecto al impacto que puede tener la incertidumbre actual en el sector promotor de vivienda de obra nueva, Juan Antonio Gómez-Pintado, CEO de Vía Ágora, destaca que "**las ventas para este ejercicio están prácticamente al 100% y al 80%** las del año que viene" y cree que "es importante seguir impulsando desarrollos urbanísticos para contener el precio del suelo y aumentar la producción de vivienda".

Igualmente, José Carlos Saz, CEO de Habitat, destaca que "**hay una gran fortaleza tanto de las compañías** del sector, como de la demanda, frente a una oferta insuficiente. Aun teniendo en cuenta la situación macroeconómica y las subidas de tipos de interés, la actividad de obra nueva continuará estable".

Desaceleración del precio

Pese a que puede haber una reducción de las operaciones en el sector en general, en el caso de la obra nueva, José Ignacio Morales, CEO de Vía Célere, cree que este año se cerrará con "**un ligero aumento de los precios** ante el desequilibrio estructural entre oferta y demanda. La demografía sigue actuando como un factor absolutamente clave de la subida de precios en obra nueva, ya que falta oferta para la demanda de las nuevas familias que llegan a los núcleos urbanos".

Concretamente, Raúl Guerrero, CEO de Gestilar, cree que "el incremento del precio de la vivienda se situará en el 2%, lo que, aun suponiendo una reducción con respecto a 2022, significa que las expectativas siguen siendo de crecimiento y eso en sí mismo es una buena noticia para el sector".

vivienda", explica Manuel Balcells, director general de Inbisa. En este sentido, Luis Corral, CEO de Foro Consultores, destaca

que "la oferta ya lleva tiempo resentida y es baja como consecuencia de los elevados precios del suelo, de la construcción y el encarecimiento de los costes".

Por su parte, Pedro Soria, CCO Tinsa, cree que **"la retracción de la demanda"** vendrá de la mano de una reducción en la concesión de hipotecas, rompiendo la tendencia actual del tipo fijo, hacia el tipo variable". **"Estamos ante un panorama favorable"** para que el crowdfunding inmobiliario siga creciendo y tenga una posición cada vez más destacada como modelo de financiación y de inversión".

Concha Osácar, socia fundadora de Azora, asegura que, pese a la situación de incertidumbre, **"el mercado de alquiler residencial"**, que es un mercado más estable, seguirá ganando cuota de mercado por el crecimiento imparable de la demanda y, porque, además, la coyuntura dificulta el acceso a la vivienda en propiedad a determinadas capas de la población".

Alquiler y terciario

Por su parte, Antonio Carroza, CEO de Alquiler Seguro, destaca que en este sector, **"los principales retos para 2023 pasan por la oferta"**; aumentar la oferta, bien desde los proyectos de build to rent, bien desde lograr sacar al mercado de alquiler vivienda usada. Aquellos proyectos que apuesten por alguno de estos retos, sin duda alcanzarán altas cotas de éxito, permitiendo a nuestro sector capear el temporal".

En la parte de inversión en el sector inmobiliario en rentabilidad, Oriol Barrachina, CEO de Cushman & Wakefield, destaca que **"este año veremos unos primeros meses de mayor cautela"** en el mercado de capitales y una aceleración en la segunda mitad del año, cuando se genere una estabilización de la incertidumbre y confianza". En este sentido, Mikel Echavarren, CEO de

Colliers, cree que "la inversión institucional, en activos generadores de rentas, se enfrenta al mayor de los retos, determinar el valor actual de los inmuebles y hasta qué momento seguirán bajando".

Adolfo Ramírez Escudero, presidente de CBRE España, destaca que **"el inmobiliario en España continúa siendo atractivo para los inversores"**. Cobrará protagonismo y marcará la diferencia la capacidad de gestión de activos, y prevemos una aceleración en el ritmo de cambio y de obsolescencia de los edificios".

Sector pide una mayor seguridad jurídica, que dé certidumbre y estabilidad

Enrique Losantos, CEO de JLL, apuesta por que "2023 ofrecerá muchas oportunidades. **Las primeras vendrán vinculadas** a los eventos de refinanciación forzosa de los próximos meses, lo que generará oportunidades de compraventa más rentables y eficientes que las potenciales refinanciaciones, con costes por encima de las yields actuales".

Jaime Pascual-Sanchis, CEO de Savills España, considera que "queda mucho trabajo en materia de financiación y refinanciación y la necesidad imperiosa de seguir avanzando en ESG por parte de todo el sector. Segmentos ya consolidados como BTR, logístico, oficinas y hoteles siguen demostrando su resiliencia y mejorando la calidad de la oferta". En este sentido,

José Luis Miró, CEO de Almar Consulting, también cree que **"será un año de oportunidades en términos de eficiencia"**.

energética. El sector necesita seguir avanzando para conseguir un mercado inmobiliario más sostenible". Igualmente,

Francisco Ordóñez, CEO de Acerta, cree que "hay una necesidad de gestionar los proyectos de manera más eficiente: se habla

En el caso concreto del sector retail, José Luis del Valle, presidente de Lar España, cree que **el retail va a dar la sorpresa**, después de haber estado bajo sospecha y habersele dado por superado ante el e-commerce.

Relacionados

[El mercado inmobiliario chino evitará una corrección brusca en este año](#)

[El 21% de las empresas están ligadas al sector inmobiliario](#)

[Claves del inmobiliario para 2023: Idealista avisa de una brecha entre la compra de vivienda y el alquiler](#)



[Alquiler de vivienda](#)

[Compra de vivienda](#)

[Activos inmobiliarios](#)

COMPARTE ESTA NOTICIA



Vivienda - Inmobiliario

'Crowdfunding' inmobiliario, oxígeno para los promotores en 2023

* *El 'crowdfunding' se ha convertido en un aliado para pequeños y medianos promotores*



[Gonzalo Urdiales](#)

6:00 - 9/01/2023

Estrenamos 2023 y un año más la sombra de la duda se cierne sobre el **futuro del inmobiliario**. Entre las predicciones más pesimistas y las más conservadoras soy partidario de adoptar una posición de **expectación**, al menos desde la perspectiva de la financiación participativa.

A falta de datos globales, si tomamos como referencia a [Urbanitae](#) para tomar el pulso del [crowdfunding inmobiliario en España](#), podemos asegurar que este ha gozado de **buena salud** en los últimos meses. Para nuestra plataforma 2022 fue un año magnífico en el que prácticamente duplicamos tanto los proyectos como el importe financiado.

Es cierto que en términos de volumen queda mucho camino por recorrer. La financiación alternativa comprende entre el 40 y el 60% del negocio inmobiliario en otros países. Por ello, de los 10.000 millones de euros de crédito promotor que se concede cada año en España, quedarían por cubrir en torno a 5.000 millones de euros.

Te recomendamos



Raquel Sánchez: "Se rebajará la consideración de gran propietario si las CCAA acreditan áreas de tensión del alquiler"



Así serán los empleados públicos con la nueva Ley de la Función Pública



Las exportaciones de bienes en América Latina crecieron un 19% en 2022, nueve puntos menos que en 2021

Pero, más allá de los números, la realidad es que el sector ha dado ese salto cualitativo que tanto anhelábamos: la financiación participativa ha conseguido superar esa categoría de alternativa para codearse con la banca, fondos y otros grandes socios capitalistas del real estate.

El *crowdfunding* inmobiliario ha logrado consolidar un **ecosistema robusto**. Por un lado, afianzando una **comunidad de pequeños y medianos inversores** que confían en el potencial de esta opción de inversión. La valoran por su atractiva rentabilidad y la certeza que proporciona el hecho de que detrás exista un activo tangible.

Por otro lado, se ha convertido en un **aliado de pequeños y medianos promotores**, que han encontrado en las plataformas de financiación participativa un compañero de viaje para sacar adelante sus proyectos en plazos razonables y con unas condiciones competitivas. Y la simbiosis entre ambos mundos es claramente una **fórmula ganadora**.

Buen ejemplo de ello es el rendimiento de casi una veintena de [proyectos financiados y liquidados por Urbanitae](#), incluyendo la devolución del capital invertido y los intereses. Basta decir que, aunque el objetivo medio de rentabilidad anualizada era del 14%, la rentabilidad real ha sido del 18% gracias, en muchos casos, a que los plazos de ejecución final se han acortado. La alianza con promotores experimentados y solventes, y una combinación de cautela y cálculos conservadores han sido sus líneas maestras.

A prueba de crisis

Sin ánimo de pecar de excesivo optimismo, y consciente de que nuestros proyectos están muy correlacionados con la evolución del mercado inmobiliario, creemos que el *crowdfunding* inmobiliario -y más en concreto nuestro modelo- quedará al margen de los peores augurios. De hecho, entendemos que puede proporcionar **oxígeno a muchas operaciones** que en este contexto van a tener dificultades para acceder al capital que necesitan para continuar adelante. Y, al mismo tiempo, sigue

proporcionando un formato de **inversión razonablemente estable** y menos sensible a las fluctuaciones de los mercados.

En nuestro caso, consideramos que esto es más factible por la tipología de los [proyectos](#) de financiación por los que apostamos. Nuestro comité de inversión valora que los promotores cuenten con experiencia acreditada, que el suelo de la operación se haya adquirido a un precio competitivo, que exista un buen nivel de preventas o que las previsiones de los costes

de construcción sean realistas. También tenemos muy en cuenta el perfil del comprador, que en la mayoría de nuestros proyectos se concentra en rentas medias con capacidad para absorber la subida de tipos de interés y en muchos casos sin necesidad de financiación, y que esa demanda sea activa y reciente.

El *crowdfunding* inmobiliario está llamado a satisfacer un **nicho de mercado integrado por pequeños y medianos promotores que carecen de liquidez** debido a que tienen que asumir los costes de adquisición del suelo, lo que limita su capacidad para acometer el desarrollo de las promociones. En su búsqueda de financiación, al tratarse de operaciones de menos de cinco

millones de euros, no encuentran respuesta por parte de las entidades bancarias y grandes fondos. Y es aquí donde la financiación participativa facilita que los **inversores minoristas** entren en el *equity* de los proyectos como **socios capitalistas**, liberando esos fondos que precisan para avanzar.

Solo falta esperar que el mercado inmobiliario demuestre, como ya lo hizo durante la pandemia, su **solidez** y su condición de **activo refugio** ante el entorno cambiante en el que nos encontramos. Nuestra experiencia y los datos que disponemos a partir de las operaciones que tenemos abiertas apuntan a que podemos vivir, al menos en el ámbito residencial, una **tendencia de regresión a la media**. Algo hasta cierto punto lógico, teniendo en cuenta que hemos cerrado una etapa de dos años con cifras históricas.

Relacionados

[¿Aguantará el pulso el mercado de la vivienda durante 2023?](#)

[La vivienda, robusta ante la primera señal del nuevo ciclo](#)

[El precio de la vivienda nueva sube un 26% en Valencia en 2022 y prevén que siga al alza](#)



COMPARTE ESTA NOTICIA



Contenido patrocinado



Los extranjeros compran más de 100.000 viviendas en España hasta septiembre, un 44% más

Solo en el tercer trimestre registraron más de 32.700 transacciones, con Asturias a la cabeza de los incrementos interanuales



Comentarios: 0



EUROPA PRESS - Archivo

Autor: Redacción
9 January 2023, 10:14

La compraventa de vivienda por parte de extranjeros, tanto residentes como no residentes, **creció un 22,85% en el tercer trimestre de 2022, hasta las 32.701 operaciones**, frente a las 26.617 registradas en el mismo periodo de 2021, según los datos de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

El acumulado de enero a septiembre de 2022 ascendió a **101.460 compraventas de vivienda entre extranjeros, un 44,31% más** que en los nueve primeros meses de 2021.

Las operaciones realizadas por extranjeros residentes en España se situaron en 16.880, solo entre julio y septiembre, un 16,35% más que las 14.508 contabilizadas por el Ministerio en el tercer trimestre de 2021.

Por su parte, los extranjeros no residentes en el país realizaron 15.821 compraventas, frente a las 12.109 del tercer trimestre de 2021, lo que supone un incremento del 30,65%.

Asturias encabezó el aumento de las compraventas entre extranjeros, con una subida del 51,1% en el tercer trimestre de 2022. En total, se registraron 266 transacciones, de las que 214 fueron de extranjeros residentes y 52 las realizaron extranjeros no residentes.

Canarias también atrajo el interés inmobiliario de los compradores extranjeros. Las transacciones crecieron un 48,72% respecto al tercer trimestre de 2021, hasta las 2.808 operaciones. De esas, 1.132 fueron de extranjeros residentes y el resto de extranjeros no residentes.

En la tercera posición se situó la Comunidad Valenciana, con un alza de 36,1% en las compraventas de vivienda por parte de extranjeros. Además, en términos absolutos, fue la comunidad que más operaciones registró, con un 10.401 transacciones de ciudadanos extranjeros. Los extranjeros residentes en España protagonizaron 4.264 operaciones, mientras que los extranjeros no residentes firmaron 6.137 transacciones.

Pese a la tendencia de crecimiento en todo el país, **cuatro comunidades autónomas mostraron descensos** en las cifras de compraventa de vivienda por parte de extranjeros.

Cantabria tuvo un retroceso del 20,8%, con solo 99 operaciones, divididas en 83 compraventas por parte de extranjeros residentes y 16 entre extranjeros no residentes. En **Islas Baleares**, la caída fue del 13,9%, con un total de 1.731 operaciones en el tercer trimestre. De esas, solo 566 fueron de extranjeros residentes en España, mientras que 1.165 fueron de no residentes en el país.

Las compraventas de vivienda en **Navarra** se situaron en 149 operaciones en el tercer trimestre del año, un 12,8% menos. En este caso, 144 transacciones eran de ciudadanos extranjeros con residencia en España y solo 5 fueron de extranjeros no residentes. En el caso de **Castilla-La Mancha**, las compraventas entre extranjeros mermaron un 11,12%, hasta 583 operaciones, de las que 567 fueron de extranjeros residentes y las 16 restantes de los no residentes.

Además de estas cuatro comunidades, la ciudad autónoma de Melilla registró también una contracción del 16,6% en las compraventas por parte de extranjeros.



▼ [Ver comentarios \(0\) / Comentar](#)

Etiquetas

[Ministerio de Transportes](#) [Adquisición vivienda por extranjeros](#) [Compra vivienda extranjeros](#) [Market navigator](#)

Publicidad

[Certificado energético legal al mejor precio](#)

🔔 Recibir las últimas noticias

- Resumen diario
 Resumen semanal

Suscribirse

Expansión

Lunes 9 de enero de 2023 | 2€ | Año XXXVI | n.º 11.090 | Primera Edición

www.expansion.com

Este periódico se imprime diariamente en papel reciclado

Inversor

Cinco focos de los mercados que deben vigilar los inversores en 2023 **P14**

HOY

Expansión Start Up

Estos son los próximos 20 unicornios españoles



OPINIÓN

Por Tom Burns

La guerra de los Sussex **P39**

PANEL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS

La vivienda subirá ligeramente en 2023 y el alquiler se disparará



Sede del Grupo Santander.

Santander dispara su peso mundial como financiador de infraestructuras **P2 y 11**

La **banca** deberá mantener el esfuerzo en dotaciones los próximos dos años **P12**

EY prepara una ola de compras en consultoría por 2.350 millones **P10**

China reabre fronteras tras 3 años y entierra su política de 'Covid cero' **P20**

Brasil: partidarios de Bolsonaro invaden las sedes de los tres poderes del Estado **P22**



BOSCO FRANCOY
Consejero delegado de Mapfre Global Risks

"En Mapfre Global nos volcamos en asegurar las energías renovables" **P13**

El Tesoro abre esta semana 2023 con subasta de letras y bonos **P12**

Los precios de compra avanzarán tímidamente en 2023, en los entornos del 0,5%, cuando en el pasado año lo hicieron un 6%, mientras que las compraventas, tras un 2022 impresionante que se reflejó en

650.000 operaciones, cifras no vistas desde 2007 y casi 100.000 más que algunos de los mejores años previos, cederán un 14%, al situarse en las 557.000. Las complejas condiciones económicas obligarán a

una relajación: el ahorro se esfuma y el mercado de trabajo no acompaña. En contraste, el alquiler seguirá este año con fuertes encarecimientos por la presión de la demanda. **P16 a 19/EDITORIAL**



EDUARD MENDILUCE
CEO de Anticipa Real Estate y Aliseda

"El alza en el coste de la financiación derivará en una moderación en el avance de los precios"



JOSÉ GARCÍA MONTALVO
Catedrático de Economía en la UPF

"En 2023 el mercado ya mostrará el impacto de la subida de los tipos de interés"



CRISTINA ARIAS
Directora del Servicio de Estudios de Tinsa

"La cifra de visados y viviendas libres iniciadas y terminadas se mantiene moderada"



CONSUELO VILLANUEVA
Directora de Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación

"El sector muestra buen comportamiento, aunque impacte la subida de los tipos"



EDUARDO CARREÑO
Director de operaciones de Metrovacesa

"La ralentización de la demanda de vivienda ya se está notando"



CONCHA OSÁCAR
Socia fundadora de Azora

"El mercado de alquiler residencial seguirá ganando cuota de mercado"



SUSANA RODRÍGUEZ
Directora ejecutiva de Living en Savills

"Esperamos un comportamiento positivo del mercado residencial en 2023"



CARMEN PANADERO
Presidenta de Women in Real Estate

"La vivienda subirá o bajará de forma muy desigual, atendiendo la tensión en la demanda"



JOSÉ LUIS BELLOSTA
Presidente de Solvia

"Una inflación elevada y la dura financiación implican más demanda en el alquiler"



MARÍA MATOS
Directora de Estudios de Fotocasa

"Las condiciones hipotecarias pueden encarecerse hasta niveles inasumibles"

Las 10 grandes operaciones empresariales para este año

P6/LA LLAVE

Eurazeo, Fattal, Brookfield, PSP y Sancus llevan a récord la compra de hoteles de lujo

Las operaciones alcanzaron 3.279 millones en España en 2022 por el interés de fondos y grupos internacionales **P4 y 5/LA LLAVE**



Sancus se hizo con el 51% del Rosewood Villa Magna en 2022.

El Gobierno ampliará el plan para un despliegue masivo de renovables

Baraja superar los 100.000 nuevos megavatios 'verdes' y encajar el 'boom' del hidrógeno, en línea con las demandas de Iberdrola, Endesa, Repsol, Naturgy, Cepsa y Acciona **P3/LA LLAVE**

Acople de la vivienda al freno económico

El sector inmobiliario afronta un ejercicio de inevitable acople a la ralentización de la economía pese a su probada resistencia al abrupto cambio del entorno macroeconómico en 2022. La acumulación de lastres aminorará el ritmo de actividad en los próximos meses, con especial impacto sobre las operaciones de compraventa. Al endurecimiento de la política monetaria del BCE y la pérdida de poder adquisitivo provocada por la inflación se sumarán otros factores retardantes que, según los expertos consultados por EXPANSIÓN, acelerarán el aterrizaje del mercado de la vivienda en nuestro país. Entre éstos, preocupan de manera particular la inseguridad jurídica y el progresivo deterioro del mercado de trabajo. La intensa reducción del paro que comenzó tras la crisis del Covid pierde fuerza cada mes. En diciembre se registró el peor dato de afiliación a la Seguridad Social de los últimos diez años y los contratos indefinidos caen con fuerza, lo cual incidirá directamente sobre la demanda.

Fin del 'boom'. De ahí que el sector dé por acabado el aluvión de operaciones registrado en el último trimestre de 2022, motivado en gran parte por las compras anticipadas para tratar de esquivar las subidas de los tipos de interés, como sugiere el fuerte aumento de la firma de hipotecas en el mismo periodo, de las que la mayoría han sido cambios de tipo variable a fijo. Precisamente, el encarecimiento de la financiación que ha disparado la tasa media de esfuerzo para adquirir una vivienda y el descenso de la tasa de ahorro de las familias harán que las compraventas entren en una fase valle a lo largo de este ejercicio. Sin embargo, los precios continuarán al alza, aunque previsiblemente por debajo de la inflación, por la escasez de vivienda nueva, lo cual se refleja en los elevados porcentajes de pisos a entregar este año y el próximo ya comprometidos, así como en el drástico desplome del *stock* de inmuebles disponibles en numerosas capitales de provincia.

Alquiler, un mercado roto. Sin embargo, la evolución esperada de los alquileres será muy distinta. La demanda continuará creciendo con fuerza por el trasvase de potenciales compradores a este segmento del mercado inmobiliario a causa de los elementos que desincentivan las decisiones de compra, pero también a raíz de la contracción de la oferta de arrendamientos provocada por el intervencionismo del Gobierno en materia de alquiler, prolongando la limitación de las subidas de precios en las zonas tensionadas y estableciendo una electoralista moratoria a la revisión de los contratos que deban revisarse hasta el próximo 30 de junio. Estas medidas han provocado el efecto contrario al deseado, tal como alertamos de forma reiterada desde estas páginas, encareciendo el acceso a la vivienda para quienes más dificultades económicas tienen. El impacto será más visible en las grandes urbes, donde los analistas esperan subidas de precios incluso por encima de la inflación pese a los máximos alcanzados a lo largo del año pasado.

Incertidumbre regulatoria. Además de la contraproducente prolongación del tope a la revalorización de los alquileres, el sector inmobiliario arrastra una dilatada falta de seguridad jurídica por el bloqueo parlamentario de la Ley de Vivienda debido a la falta de acuerdo entre PSOE y Podemos que impone más restricciones para los grandes propietarios de inmuebles. La parte socialista del Gobierno quiere modificar la norma en trámite para evitar una oleada de recursos judiciales por parte de los afectados, pero los populistas exigen endurecer el trato para la banca, las Socimis y los fondos de inversión que invierten en vivienda. Por otro lado, las empresas temen que se agrave la dispersión normativa ya existente porque será cada comunidad autónoma la que decida si aplica estas nuevas medidas intervencionistas, algo que supone una peligrosa arma política de cara a las elecciones de mayo, puesto que podría ahuyentar la inversión profesional que fue el motor principal de la recuperación del mercado inmobiliario español tras la última crisis.

El sector da por finalizado el aluvión de compras para esquivar las subidas de tipos de interés

El despegue del turismo anima la inversión

El sector hotelero en España ha demostrado una gran fortaleza y capacidad de resistencia. Tras un 2020 negro para el turismo y un 2021 a medio gas, las cadenas tomaron impulso en 2022, volviendo a registros pre-Covid en algunos de sus indicadores, sobre todo a partir de Semana Santa. Este dinamismo no ha pasado desapercibido para los grandes fondos y grupos de inversión internacionales, que han vuelto a demostrar su confianza en el negocio hotelero en un entorno marcado por la incertidumbre. Como muestra de la fe del capital por el futuro del sector, la inversión el pasado año en la compra de hoteles o de activos para convertir a uso turístico ha vuelto a marcar máximos, con un volumen de 3.279 millones. Se trata del tercer mejor registro de la historia, solo superado por 2017 y 2018, dos años extraordinarios en operaciones corporativas, según datos de Colliers. Además de por el gran número de operaciones registradas, en 2022 se consolidó, e incluso acrecentó, una tendencia que ya se había detectado en 2021 y que supone la apuesta del inversor por España como destino de lujo. El pasado año fueron muchos los fondos que decidieron comprar los hoteles conocidos en el argot como *trofeos*—los mejor ubicados y con mejores prestaciones—. Esto ha conllevado un aumento del precio medio pagado por habitación hasta ni-

veles récord. Muchos compradores tienen intención además de destinar importantes volúmenes de inversión al reposicionamiento de los activos con el objetivo de mejorar su categoría y poder competir en una liga superior. Pese a que la subida de tipos, y el consiguiente incremento en los costes de financiación, también afectará a la inversión hotelera en 2023—ya lo ha hecho en los últimos compases de 2022— todo apunta a que este año el inversor inmobiliario seguirá muy presente en este negocio. Del mismo modo, la separación entre propiedad y operativa de los hoteles permitirá que este segmento sea cada vez más dinámico y sus activos más líquidos.

Más ambición en renovables

El Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (Pniec) es el principal instrumento de planificación energética a medio plazo que tiene el Gobierno español para alcanzar el objetivo de neutralidad climática fijado por la UE para antes de 2050. El plan debe revisarse cada dos años. Tras ser lanzado a lo largo de 2020, con una vigencia para el periodo de 2021 a 2023, ahora toca una revisión. El Ministerio de Transición Ecológica, a cuyo frente está Teresa Ribera, ul-

tima la elaboración de una nueva versión, que incluirá mayores ambiciones en el volumen de megavatios verdes a desarrollar en España. La actualización debe estar lista antes del 30 de junio de este año por imperativo normativo de la Unión Europea. Es previsible que el Gobierno no agote ese plazo y lance antes la nueva versión de ese plan. Sería deseable. El sector energético, y en concreto el mercado de las renovables, necesita certidumbre en cuanto a los objetivos verdes del Gobierno. El Ministerio de Transición Ecológica hace lo correcto a la hora de incrementar la meta de potencia de renovables a instalar en España. Lo contrario sería una temeridad y no sería realista. La UE están apostando por un mayor y más rápido despliegue de renovables y ha elevado sus objetivos de descarbonización para aliviar su dependencia energética de fuentes de otros países. Un nuevo Pniec no es la única medida a aplicar. El Gobierno tiene la ocasión de facilitar el desarrollo de megavatios ya, sin esperar un nuevo plan.

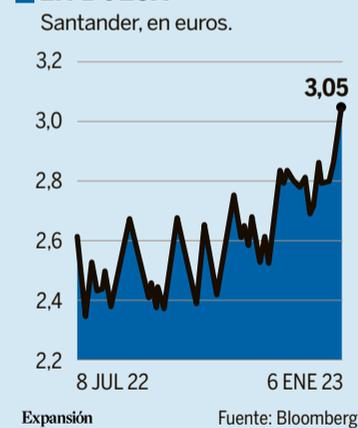
Las expectativas del M&A en 2023

Los giros súbitos en el mercado crean el peor escenario para lanzar y negociar fusiones y adquisiciones, ya que impiden una sosegada valoración de los activos y abren un fuerte desajuste de precio entre las expectativas de los vendedores y el presupuesto de los compradores. El año 2022, con los agresivos aumentos de tipos de interés para combatir la inflación, fue ejemplo de ello y provocó un drástico frenazo en la actividad corporativa. En España, el importe de las transacciones fue bajando durante el ejercicio de manera progresiva desde los casi 19.000 millones del primer trimestre (la mayoría antes del inicio de la guerra de Ucrania) a los 5.500 millones del último trimestre del año. El optimista inicio de 2023 en las bolsas hace pensar a algunos en una posible reactivación del M&A, ya que si se visibiliza el final de las subidas de tipos sin que se produzca una dura recesión, empresas y fondos podrían relanzar operaciones que parecen estar ahora en barbecho. Las empresas españolas tienen diversos cambios corporativos pendientes, caso de la escisión de Naturgy, las ventas de activos de Iberdrola o la entrada de un socio en la filial de telecomunicaciones de Adif. Si se confirma el renacimiento de las operaciones, al principio se centrarán en sectores defensivos como las infraestructuras y con esquemas financieros muy conservadores. Más tardarán en volver las opas sobre cotizadas, al implicar un mayor riesgo y estar sustentadas en una alta porción de deuda.

Santander se hace un hueco en infraestructuras

En las series históricas, la financiación de infraestructuras ha tenido como grandes protagonistas a dos entidades japonesas (Sumitomo y MUFG) y tres francesas (Société Générale, Crédit Agricole y BNP Paribas), pero en la estadística de 2022 ha entrado con fuerza Banco Santander, aupándose a la tercera posición tras los dos bancos japoneses. Según los datos hasta septiembre de InfraLogic, Santander movilizó 11.000 millones de euros de financiación para infraestructuras, con un aumento del 35% sobre el año anterior y subiendo además al liderazgo mundial en el segmento de energías renovables. En los nueve meses, la financiación mundial de infraestructuras alcanzó 638.000 millones, subiendo un 4,1% sobre 2021, lo cual es significativo teniendo en cuenta todos los vientos en contra que afectaron a la mayoría de grandes economías. De este total, el 42% correspondió a proyectos de energía y el 22% a transporte. Por volumen, España ocupa el sexto lugar, con 20.600 millones financiados, por detrás

EN BOLSA



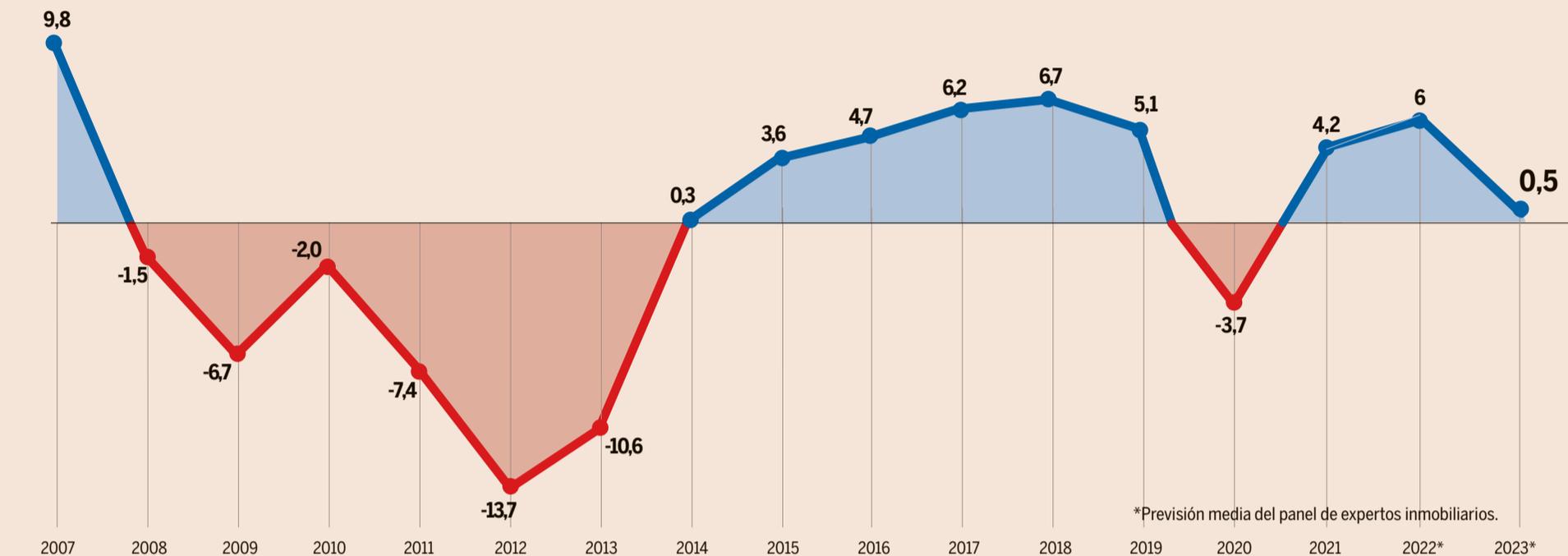
de EEUU, Australia, Italia, Reino Unido y Brasil. Ello explica en parte el buen ranking de Santander y también la fuerte actividad de BBVA y CaixaBank, que también están en el *top 20*. Aun así, Santander ha apretado también el acelerador en EEUU. En nueve meses, Santander tuvo un beneficio atribuido de 7.316 millones con una ROTE del 13,6%. El consenso estima que en 2022 alcanzará un beneficio récord.

ECONOMÍA / POLÍTICA

EL PULSO DEL MERCADO INMOBILIARIO LOS PRECIOS, LAS COMPRAVENTAS Y EL ALQUILER EN 2023

¿QUÉ PASARÁ CON EL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2023?

Evolución interanual del precio de la vivienda, en porcentaje.



Expansión

Fuente: Elaboración propia e INE

La vivienda en 2023: Ligera subida de los precios y fin al 'boom' en las compraventas

MERCADO INMOBILIARIO/ Los expertos mejoran sus previsiones de cierre de 2022 y empeoran las de este ejercicio por un escenario de deterioro económico. El alquiler, por su parte, seguirá con fuertes encarecimientos por la presión de la demanda.

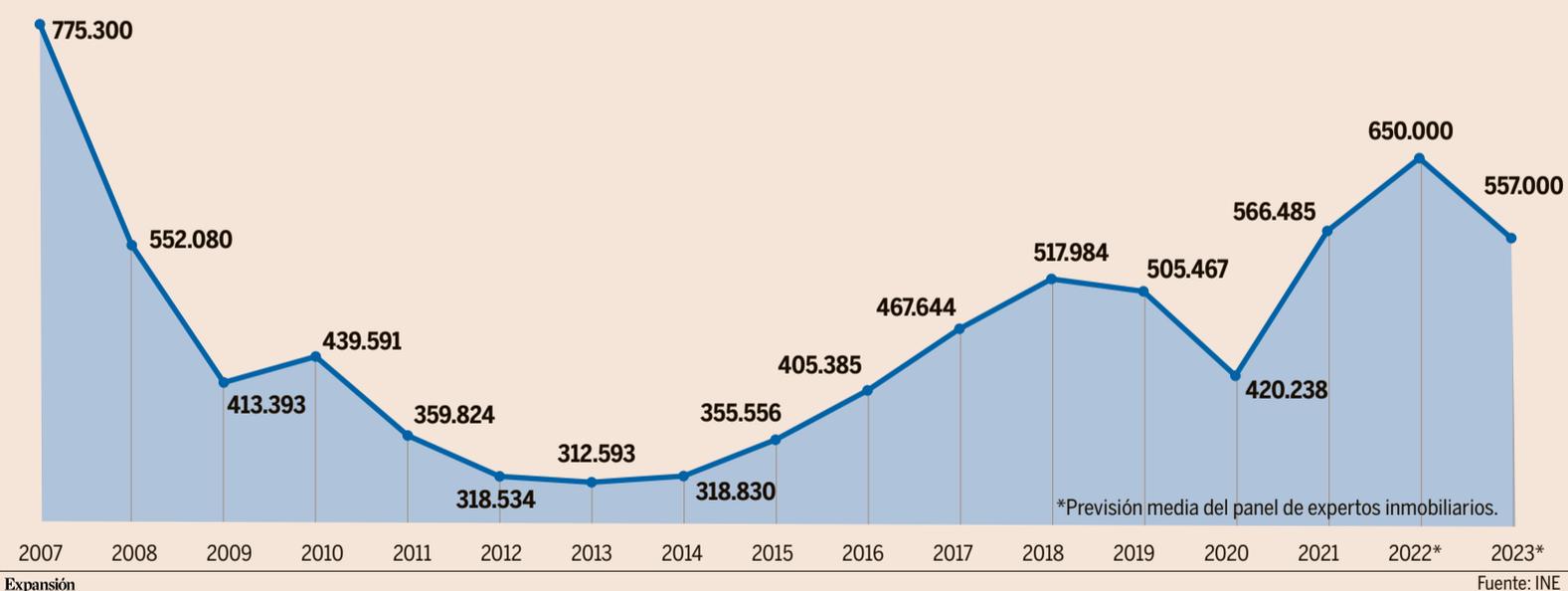
P. Cerezal / C. Polanco. Madrid

Un explosivo esprint seguido por un momento de respiro. El mercado de compra de la vivienda fue un velocista en 2022, impulsado por los vientos favorables del ahorro familiar y las buenas condiciones de financiación, mucho más accesibles que la media histórica. Pero tras el sobreesfuerzo toca bajar pulsaciones, y eso es lo que ocurrirá en 2023. Así lo estima el panel de 20 expertos en el mercado inmobiliario consultados por EXPANSIÓN, entre los que se encuentran actores de todos los segmentos del sector. Las complejas condiciones económicas obligan a este periodo de relajación: el ahorro se esfuma, las condiciones económicas se endurecen y el mercado del trabajo no acompaña. Una combinación de factores que crea un caldo de cultivo propicio para un punto y aparte en el sector. Mientras, el alquiler, tensionado aún más por la demanda, seguirá apretando.

“En el actual contexto en el que la recesión económica asoma y el tensionamiento de los tipos de interés se agudiza

LA RECUPERACIÓN DE LAS COMPRAVENTAS TRAS EL CORONAVIRUS SE CORTA EN SECO

Número de compraventas al año, en número de viviendas



Expansión

Fuente: INE

para frenar el proceso inflacionista, es previsible un ajuste a la baja de los precios de la vivienda. En todo caso, no esperamos caídas significativas de precios habida cuenta de que el escenario que barajamos es de una crisis moderada y rápida”, resume Yolanda Fernández, directora de Estudios y

Estadística de R.R. de Acuña y Asociados. La traslación a números de esta crisis moderada y rápida es como sigue: en 2023, los precios de compra avanzarán tímidamente, en los entornos del 0,5%, cuando en el pasado año lo hicieron un 6%, mientras que las compraventas, tras un 2022 impresio-

nante (650.000 operaciones, guarismos no vistos desde 2007 y casi 100.000 más que algunos de los mejores años previos), cederán un 14%, al situarse en las 557.000.

Con respecto a un ejercicio similar realizado por este periódico en noviembre, la previsión del panel de expertos es

más optimista para el cierre de 2022 (estimaban 640.000 operaciones y un encarecimiento del 5,1%) y más pesimista para todo 2023 (570.000 compraventas y subidas del 0,8%). Esto es debido a que, en el último tercio del año pasado, el mercado de compraventa funcionó mejor de lo espe-

rado porque se adelantaron muchas decisiones de compra, en previsión del encarecimiento de la financiación por la subida de tipos. Por contra, de cara a 2023, se espera un crecimiento económico decepcionante, lo que tiene gran influencia en el mercado. El más pesimista es Gonzalo Ber-

nardos, profesor de Economía de la Universidad Barcelona, que habla de una caída de precios del 5%: “Lo que realmente afecta al mercado inmobiliario son las condiciones económicas y este año, encontrar empleo va a ser duro”. También afecta la falta de oferta, como indica Anna Puigdevall, directora general de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios: “El mercado sigue teniendo una importante falta de oferta, lo que implica que no habrá una gran caída de precios”.

La obra nueva, fundamental para un mercado de la vivienda saneado, seguirá en problemas, lo que provocará una producción escasa. “El incremento de los costes de construcción por la inflación de precios de las materias primas, la subida de los costes energéticos, y de los costes financieros, invitan a la prudencia, más que a un aumento de la inversión. Pero aún en un escenario desfavorable, la obra nueva tiene mucho recorrido”, apunta Carolina Roca, presidenta de Asprima.

Alquiler

Respecto al mercado del alquiler, las expectativas han cambiado también, pero en este caso al alza. La mayoría de los expertos consultados coinciden en señalar que la presión existente en este segmento, propiciada por una fuerte demanda, parte de la cual pensaba comprar pero que con las condiciones de financiación más duras ya no se lo podrá permitir, llevará de nuevo a subidas importantes en 2023, y eso que ya hay muchas capitales españolas en máximos históricos del precio del alquiler. En concreto, el encarecimiento medio del alquiler en España será del 4,4%, con subidas de lo más diverso en función de la zona. Por ejemplo, es previsible que en grandes capitales la subida esté muy por encima de la media.

“Por el aumento de las tasas de esfuerzo buena parte de la demanda se trasladará al mercado del alquiler; esto sumado a la reducción del stock mantendrá los precios”, opina Mercedes de Miguel, Directora de Ventas y Desarrollo Comercial de urbanData Analytics. Teresa Marzo, CEO de ELIX, añade que “en localizaciones secundarias puede haber ajustes de las rentas ya que la inflación está reduciendo el poder adquisitivo de las familias”.



Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa Real Estate y Aliseda Inmobiliaria.

“La política monetaria moderará los precios”

“El alza en el coste de la financiación por el incremento de tipos de interés derivará en una mayor moderación en el avance de los precios y en el volumen de compraventas de viviendas en el primer semestre del año. No obstante, no prevemos que este ajuste en el mercado inmobiliario español sea brusco: la oferta en obra nueva y en segunda mano sigue siendo escasa y la vivienda sigue manteniendo un gran atractivo como valor refugio frente a los altos niveles de inflación. En cuanto al mercado de alquiler, la oferta disponible continúa muy por debajo de la demanda, que no deja de crecer. Esto sucede especialmente en las grandes ciudades, lo que ha llevado a un incremento de los precios de dos dígitos porcentuales”.



Sandra Daza, directora general de Gesvalt.

“Podremos ver leves caídas del 1% en los precios”

“El residencial en 2023 seguirá marcado por la incertidumbre, así como por los indicios de una recesión económica global que también tendrá un impacto limitado en el inmobiliario. Los precios podrían vivir leves caídas del entorno del 1%, además de una ralentización de las compraventas, potenciada por el alza de los tipos de interés. Esta situación, sin embargo, será mucho más limitada en los grandes núcleos urbanos y en la obra nueva. Por otro lado, el mercado del alquiler podría vivir una época de alzas de precios, puesto que la dificultad en el acceso a la compra podría provocar un tránsito de la demanda hacia este modelo. Sin embargo, este efecto podría estar limitado por una significativa pérdida de poder adquisitivo”.



Beatriz Toribio, directora adjunta de Masteos.

“El enfriamiento de la demanda será evidente”

“En 2023 sí se hará más evidente un enfriamiento de la demanda de vivienda como consecuencia del encarecimiento de las hipotecas, de las tensiones inflacionistas y del contexto de incertidumbre. Pero se notará más del lado de las transacciones que de los precios, porque no se esperan grandes bajadas, en especial en las grandes capitales y costa, así como en la vivienda nueva, debido a que la demanda es superior a la oferta. Además, España es uno de los países europeos donde menos han subido los precios de la vivienda en los últimos años. El mercado ha sido estable y se espera que continúe siéndolo, lo que lo hace más atractivo desde el punto de vista de la inversión en un momento donde la vivienda es un valor refugio”.



Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de APCEspaña.

“El 95% del producto para 2023 ya está vendido”

“Afrontamos el año en un entorno de incertidumbre que impondrá al sector importantes retos. Facilitar el acceso a la vivienda, el encarecimiento de los materiales, la falta de mano de obra y la generación de suelo finalista son algunos de los desafíos. 2022 ha sido un año fantástico en para la compraventa de vivienda de obra nueva. Las promotoras tienen comercializadas entre el 93% y el 95% de su producto para el próximo año, y casi el 40% de 2024, por lo que no creo que se den bajadas de precio. Respecto a la caída de la confianza del consumidor, los tipos de interés reales todavía son negativos. Entendemos que la vivienda, al ser un bien de primera necesidad, no sufrirá un fuerte impacto y continúa en un escenario optimista”.



Vicenç Hernández Reche, presidente de ANAI y AIC y CEO de Tecnotramit.

“La falta de ‘stock’ puede agravarse en Cataluña”

El crecimiento interanual del 18% en las compraventas con el que cerramos 2022, entre las 630.000 y 640.000, no se mantendrá en 2023. Prevemos que el número de compraventas vuelva a la normalidad y esté entorno a la 525.000. El precio ha crecido un 7% en 2022, con comportamientos muy diferentes en función de la zona: hemos visto incrementos muy altos en Andalucía y prácticamente mantenimiento de precios en el País Vasco. La falta de ‘stock’ de vivienda es recurrente. En zonas como Madrid se está construyendo a mejor ritmo, pero sin embargo hay otras zonas como Cataluña que la escasez de oferta se prevé que seguirá siendo muy importante e incluso que agrave aún más debido a las políticas actuales”.



Concha Osácar, socia fundadora de Azora.

“El alquiler seguirá ganando cuota de mercado”

“El sector se encuentra en un momento de incertidumbre, con tipos al alza y con indicadores macroeconómicos que apuntan a una potencial recesión. A esto se añade una incertidumbre jurídica preocupante derivada de las ambigüedades de la Ley de Vivienda. Pese a este escenario, la situación del sector es mejor que en las anteriores crisis porque el mercado está más saneado, no hay exceso de oferta ni un sobreapalancamiento, aunque la situación variará por segmentos y tipo de activos. El mercado de alquiler residencial, que es más estable, seguirá ganando cuota de mercado por el crecimiento imparable de la demanda y porque la coyuntura dificulta el acceso a la vivienda en propiedad a determinadas capas de población”.

EL PULSO DEL MERCADO INMOBILIARIO LOS PRECIOS, LAS COMPRAVENTAS Y EL ALQUILER EN 2023



Eduardo Carreño,
director de operaciones de Metrovacesa.

“La obra nueva irá mejor que la usada”

“La ralentización de la demanda de vivienda ya se nota, si bien las estadísticas de compraventa siguen mostrando crecimiento. La vivienda nueva debería comportarse mucho mejor que la de segunda mano por la escasez de oferta y las dificultades de financiación para muchos promotores del mercado. Además, la escasez de suelos finalistas en las zonas de mayor interés permite pensar que el equilibrio entre oferta y demanda seguirá siendo favorable en el caso de vivienda nueva. Por tanto, esperamos que se ensanchen las diferencias de precios con respecto a la vivienda de segunda mano”.



Carmen Panadero, presidenta
de Women in Real Estate (Wires).

“El mercado seguirá polarizado en 2023”

“La vivienda subirá o bajará de forma muy desigual, atendiendo a crecimiento de ciudades y tensión en la demanda. Para el año 2023 seguirá polarizado. Se prevé que los precios de la vivienda sigan subiendo de forma moderada en las grandes capitales con crecimiento demográfico como Madrid, Barcelona o Málaga. En la obra nueva, actualmente estamos produciendo unas 100.000 viviendas al año, muy por debajo de la producción de viviendas necesaria que se necesita para cubrir las necesidades. Muy lejos queda la burbuja de 2006 donde se llegaron a solicitar visados para más de 800.000 nuevas casas”.



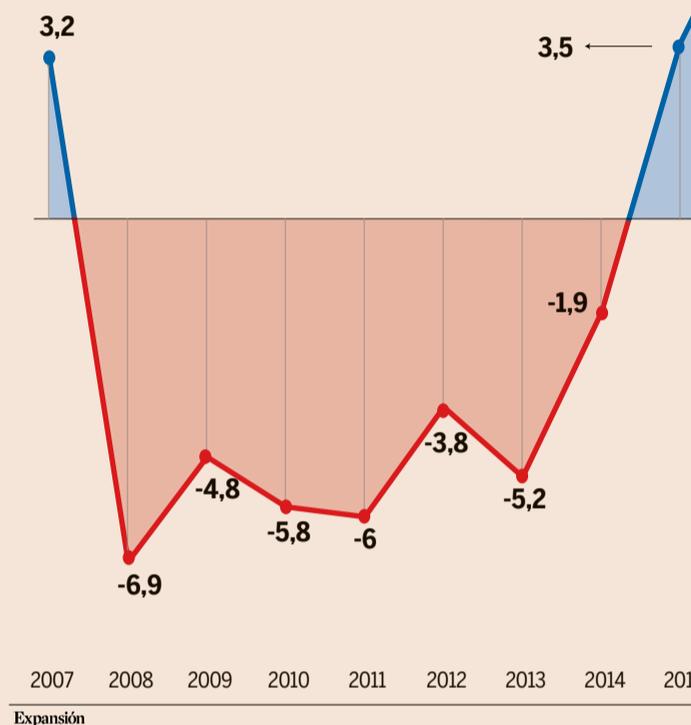
José García Montalvo, Catedrático
de Economía en la UPF.

“Se verá con claridad el impacto de los tipos”

“En 2023 el mercado ya mostrará con claridad el impacto de la subida de los tipos de interés. No obstante, y a diferencia de lo que sucederá en otros países con previsiones de grandes caídas de precios por el rápido crecimiento de los últimos años y el elevado endeudamiento de sus familias, en España los precios se moverán en una horquilla entre el 4% y el -2%. El mercado del alquiler seguirá muy presionado por el sustancial aumento de la demanda y la reducción de la oferta, especialmente en las grandes ciudades donde los alquileres seguirán subiendo, aunque de forma más moderada”.

EL FUTURO DE LOS PRECIOS DE ALQUILER

Variación interanual del precio de la vivienda en renta, en porcentaje.



Yolanda Fernández, directora de Estudios y
Estadística de R.R. de Acuña y Asociados.

“Barajamos una crisis moderada y rápida”

“En el actual contexto en el que la recesión económica asoma y el tensionamiento de los tipos de interés se agudiza para frenar el proceso inflacionista, es previsible un ajuste a la baja de los precios de la vivienda. En todo caso, no esperamos caídas significativas de precios habida cuenta de que el escenario que barajamos es de una crisis moderada y rápida. Este año es previsible que el efecto refugio, en un contexto de encarecimiento generalizado de los precios provoque un cierto repunte de las tasas de rentabilidad de la vivienda por encima del 4%. En las principales capitales la escasa oferta de viviendas en alquiler presionará al alza las rentas”.



Susana Rodríguez,
CCO y directora ejecutiva de Living en Savills.

“La caída de visados reducirá la obra nueva”

“Esperamos un comportamiento positivo del mercado residencial durante el año 2023. Aunque la subida de tipos y el endurecimiento de las condiciones de financiación impacte en los ritmos de venta, seguiremos registrando unos niveles por encima de 550.000 unidades, muy por encima de la media de los últimos 15 años. No prevemos retrasos o paralizaciones en los proyectos en fase de construcción que afecten a la estadística de vivienda terminada. En visados sí es previsible una ralentización de proyectos muy concretos consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación y el mayor coste de construcción, lo que reducirá la oferta de obra nueva”.



José Vázquez,
presidente de Euroval.

“La subida de los precios podría frenar al 2%”

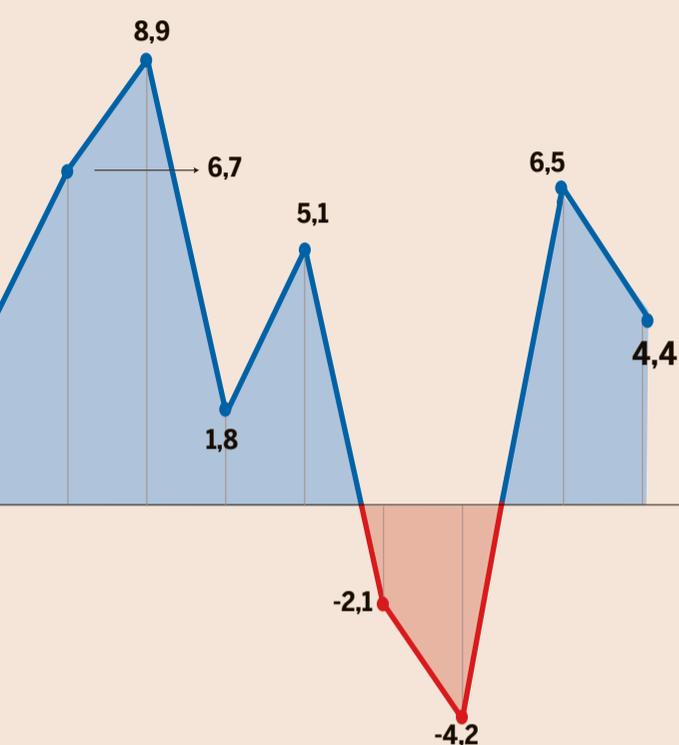
“Los préstamos hipotecarios para vivienda caen un 1,9% y sólo el 46,3% de las transacciones se financian actualmente con hipoteca. Se anticipan operaciones y el escenario para 2023 es a la baja, con la vivienda nueva escasa y cara, y la usada sin subidas. Los precios crecen en 2022 un 11,3% respecto a 2019, y podrían terminar 2023 con un 2% más de incremento. El alquiler residencial bajaría ligeramente desde el 5,5%. La rehabilitación y alquiler asequible podrían ser un impulso, pero el sector no va a ser inmune al ciclo, no tanto por la inflación y tipos de interés en sí, sino por sus consecuencias sobre el crecimiento y el empleo”.



Consuelo Villanueva, directora de Instituciones
y Grandes Cuentas en Sociedad de Tasación.

“Descuentos en la vivienda usada”

“El sector inmobiliario mantiene por ahora un buen comportamiento, si bien se empieza a evidenciar un ligero impacto de la subida de los tipos. En 2023, un escenario de tipos mantenido en torno al 3%-5% en el contexto de inflación actual podría conllevar nuevos ajustes en el mercado residencial. Este comportamiento no será uniforme para vivienda nueva y usada. Mientras en el primer caso la falta de oferta y un cliente principalmente de reposición y solvente, mantendrán crecimientos en precios sostenidos, la vivienda usada podría sufrir mayores ajustes en precios por la subida de los tipos de interés”.



*Previsión media del panel de expertos inmobiliarios.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Mitma, Fotocasa y panel de expertos



Gonzalo Bernardos, profesor titular de Economía de la Universidad de Barcelona.

“El alquiler habitacional será el protagonista”

“No es cierto que el mercado del alquiler sea sustitutivo de la vivienda en propiedad. 2023 será mal año para los dos, con crecimientos planos en los precios en el primero y caída del 5% en el segundo. Lo que realmente afecta al mercado inmobiliario son las condiciones económicas y este año, encontrar empleo va a ser duro. Por eso, el auténtico mercado estrella en 2023 será el alquiler de habitaciones, más en su modalidad tradicional que en el segmento del ‘coliving’. Los precios del alquiler son impagables para muchos jóvenes y el problema se agudizará”.



María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

“La clase media no podrá hipotecarse”

“Es cuestión de tiempo que las condiciones hipotecarias se encarezcan hasta niveles que el ciudadano de clase media ya no pueda asumir, lo que frenará la demanda, aunque no tan drásticamente como para prever descensos abultados. En el alquiler, aunque lo normal cuando alcanza máximos es que se autorregule y comience un periodo de estabilización, las condiciones macroeconómicas, de freno en la demanda de compra, harán que se canalice hacia el mercado del alquiler poniendo más presión sobre la escasa oferta, y acrecentando todavía más el desequilibrio entre oferta y demanda”.



José Luis Bellosa, 'managing director' de Intrum y presidente de Solvia.

“El alquiler se tensará con subidas del 10%”

“El mercado de compraventa seguirá ralentizando su crecimiento durante 2023 con repuntes del precio de no más del 2,5% y diversos retos en la obra nueva. En el segmento del alquiler, de cara a los próximos meses, el impacto de una inflación persistentemente elevada y unas condiciones de financiación más duras para los compradores de vivienda pueden provocar una mayor demanda en el mercado del alquiler, que a su vez lidiará con la falta de oferta disponible, lo que podría tensionar los precios. Por tanto, 2023 podría finalizar con aumentos cercanos al 10%”.



María Andreu, directora general de Asval.

“Los arrendadores necesitan estabilidad”

“Continuaremos sufriendo el principal problema del mercado: la falta de oferta, que se ha reducido drásticamente durante 2022. Esto ha provocado que los precios hayan aumentado. Los propietarios necesitan una mayor seguridad jurídica y un marco regulatorio estable, así como huir de medidas populistas como el control de rentas. La prórroga hasta 2024 del límite del 2% supone la privación del derecho de propiedad a más de dos millones de propietarios de vivienda en alquiler en España. Según los cálculos que manejamos, cada uno de estos particulares ha sufrido una pérdida de 1.000 euros anuales por esta medida”.



Alejandro Bermúdez, CEO de Fragua by Atlas Real Estate Analytics.

“El sector enfila saneado los retos del año 2023”

“El mercado inmobiliario ha demostrado este año 2022 estar en mejor forma de lo que cabía esperar, a pesar de la situación actual de inflación, altos tipos de interés, ralentización de las grandes inversiones y reducción del ahorro acumulado en los hogares. El sector afronta saneado los retos de 2023, por lo que no vemos en el horizonte grandes ‘shocks’ que afecten negativamente al precio del producto en oferta. Además, el mercado afronta el año con una gran baza y un gran reto por resolver: la baza, el excelente estado de salud de los activos residenciales alternativos; el reto, el suelo, que requiere un impulso público para garantizar un mercado sólido y estable”.



Cristina Arias, Directora Servicio de Estudios Tinsa.

“La obra nueva seguirá estando ajustada”

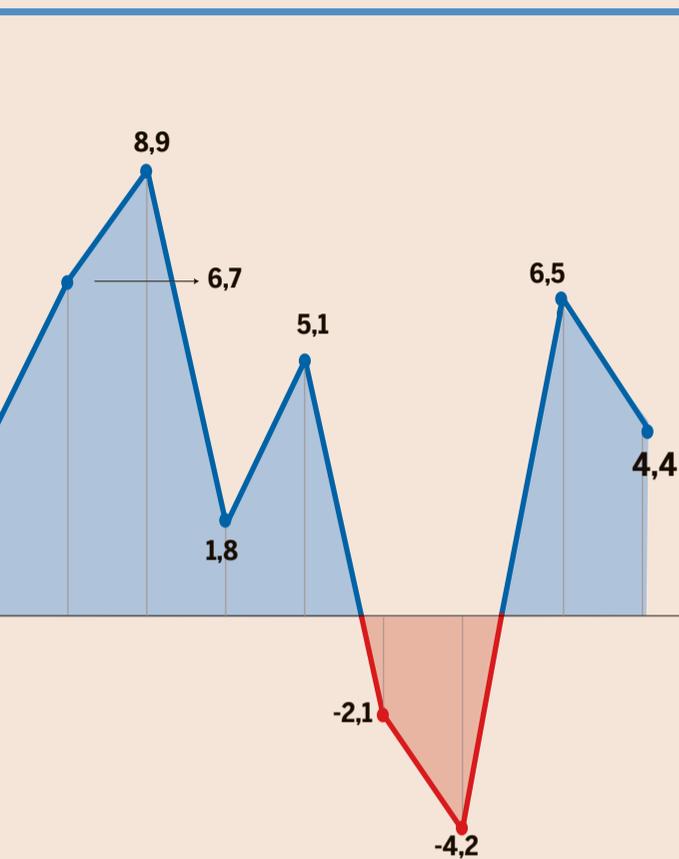
“Las cifras de visados y de viviendas libres iniciadas y terminadas se mantiene en cifras moderadas, de forma que la obra nueva en 2023 continuará estando ajustada. Esto mantendrá cierto tensionamiento de precios ante una demanda que se irá moderando gradualmente dado el menor acceso a la financiación derivado del escenario inflacionista, si bien se espera que continúe activa. Se espera que las subidas de tipos de interés tengan un recorrido finito y, aunque aún veamos incrementos de tipos en 2023, tenderían a irse estabilizando en un nivel razonable que evite profundizar en una recesión”.



José María Basañez, presidente de Tecnitasa y de ATASA.

“El precio crecerá por debajo de la inflación”

“Durante la primera mitad del año la compraventa de viviendas se contraerá por la subida de tipos y la rigidez en la concesión de hipotecas. Asistiremos a un nivel de crecimiento muy moderado del precio medio de venta de vivienda, por debajo de la inflación. Los alquileres seguirán subiendo por la sólida demanda existente en contraposición a la reducción que experimenta la oferta debido a la creciente inseguridad jurídica para los propietarios. A partir del segundo semestre, y según evolucionen los factores que provocan incertidumbre, la previsión es que podremos asistir a una sólida recuperación del mercado residencial en España”.



*Previsión media del panel de expertos inmobiliarios.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Mitma, Fotocasa y panel de expertos



Gonzalo Bernardos, profesor titular de Economía de la Universidad de Barcelona.

“El alquiler habitacional será el protagonista”

“No es cierto que el mercado del alquiler sea sustitutivo de la vivienda en propiedad. 2023 será mal año para los dos, con crecimientos planos en los precios en el primero y caída del 5% en el segundo. Lo que realmente afecta al mercado inmobiliario son las condiciones económicas y este año, encontrar empleo va a ser duro. Por eso, el auténtico mercado estrella en 2023 será el alquiler de habitaciones, más en su modalidad tradicional que en el segmento del ‘coliving’. Los precios del alquiler son impagables para muchos jóvenes y el problema se agudizará”.



María Matos, directora de Estudios de Fotocasa.

“La clase media no podrá hipotecarse”

“Es cuestión de tiempo que las condiciones hipotecarias se encarezcan hasta niveles que el ciudadano de clase media ya no pueda asumir, lo que frenará la demanda, aunque no tan drásticamente como para prever descensos abultados. En el alquiler, aunque lo normal cuando alcanza máximos es que se autorregule y comience un periodo de estabilización, las condiciones macroeconómicas, de freno en la demanda de compra, harán que se canalice hacia el mercado del alquiler poniendo más presión sobre la escasa oferta, y acrecentando todavía más el desequilibrio entre oferta y demanda”.



José Luis Bellosa, 'managing director' de Intrum y presidente de Solvia.

“El alquiler se tensará con subidas del 10%”

“El mercado de compraventa seguirá ralentizando su crecimiento durante 2023 con repuntes del precio de no más del 2,5% y diversos retos en la obra nueva. En el segmento del alquiler, de cara a los próximos meses, el impacto de una inflación persistentemente elevada y unas condiciones de financiación más duras para los compradores de vivienda pueden provocar una mayor demanda en el mercado del alquiler, que a su vez lidiará con la falta de oferta disponible, lo que podría tensionar los precios. Por tanto, 2023 podría finalizar con aumentos cercanos al 10%”.



María Andreu, directora general de Asval.

“Los arrendadores necesitan estabilidad”

“Continuaremos sufriendo el principal problema del mercado: la falta de oferta, que se ha reducido drásticamente durante 2022. Esto ha provocado que los precios hayan aumentado. Los propietarios necesitan una mayor seguridad jurídica y un marco regulatorio estable, así como huir de medidas populistas como el control de rentas. La prórroga hasta 2024 del límite del 2% supone la privación del derecho de propiedad a más de dos millones de propietarios de vivienda en alquiler en España. Según los cálculos que manejamos, cada uno de estos particulares ha sufrido una pérdida de 1.000 euros anuales por esta medida”.



Alejandro Bermúdez, CEO de Fragua by Atlas Real Estate Analytics.

“El sector enfila saneado los retos del año 2023”

“El mercado inmobiliario ha demostrado este año 2022 estar en mejor forma de lo que cabía esperar, a pesar de la situación actual de inflación, altos tipos de interés, ralentización de las grandes inversiones y reducción del ahorro acumulado en los hogares. El sector afronta saneado los retos de 2023, por lo que no vemos en el horizonte grandes ‘shocks’ que afecten negativamente al precio del producto en oferta. Además, el mercado afronta el año con una gran baza y un gran reto por resolver: la baza, el excelente estado de salud de los activos residenciales alternativos; el reto, el suelo, que requiere un impulso público para garantizar un mercado sólido y estable”.



Cristina Arias, Directora Servicio de Estudios Tinsa.

“La obra nueva seguirá estando ajustada”

“Las cifras de visados y de viviendas libres iniciadas y terminadas se mantiene en cifras moderadas, de forma que la obra nueva en 2023 continuará estando ajustada. Esto mantendrá cierto tensionamiento de precios ante una demanda que se irá moderando gradualmente dado el menor acceso a la financiación derivado del escenario inflacionista, si bien se espera que continúe activa. Se espera que las subidas de tipos de interés tengan un recorrido finito y, aunque aún veamos incrementos de tipos en 2023, tenderían a irse estabilizando en un nivel razonable que evite profundizar en una recesión”.



José María Basañez, presidente de Tecnitasa y de ATASA.

“El precio crecerá por debajo de la inflación”

“Durante la primera mitad del año la compraventa de viviendas se contraerá por la subida de tipos y la rigidez en la concesión de hipotecas. Asistiremos a un nivel de crecimiento muy moderado del precio medio de venta de vivienda, por debajo de la inflación. Los alquileres seguirán subiendo por la sólida demanda existente en contraposición a la reducción que experimenta la oferta debido a la creciente inseguridad jurídica para los propietarios. A partir del segundo semestre, y según evolucionen los factores que provocan incertidumbre, la previsión es que podremos asistir a una sólida recuperación del mercado residencial en España”.



Dónde encontrar empleo este año

Energía

La guerra empresarial del hidrógeno

Expansión

Sábado 7 de enero de 2023 | 2,50€ | Año XXXVI | nº 11.089 | Edición Andalucía

www.expansion.com

Este periódico se imprime diariamente en papel reciclado

AHORRO CONSERVADOR

10 productos para invertir en 2023

La subida de los tipos eleva el atractivo de depósitos y cuentas remuneradas, que ofrecen las mejores rentabilidades desde 2014. Los inversores conservadores tienen cada vez más para elegir, como las Letras del Tesoro. En paralelo, sube el precio de las hipotecas fijas. Pero aún hay oportunidades para endeudarse a precios atractivos. **P2 a 5 Inversor**

Los 5 fondos más rentables según el nivel del riesgo **P7 Inversor**



El Ibex gana un 5,7% y borra las pérdidas de 2022

P16

Los nuevos liderazgos en el mapa político de Cataluña **P24**



El 'renting' de móviles se dispara por la subida de precios **P2 y 3**

Las fusiones de la banca impulsan la unión de 100 aseguradoras **P13**

Porque la riqueza no es solo dinero.

abante)

www.abanteasesores.com/riqueza
900 05 22 23



VIVIENDA

La rentabilidad supera el 10% en 16 capitales españolas

FISCAL

Donación o herencia: ¿Qué es más beneficioso?



EL PERSONAJE
Geraldine Weiss, la gran dama del dividendo

MOTOR

Los diez coches más vendidos



DESDE NUEVA YORK

Buen sueldo y vaqueros gratis, ¿quién quiere trabajar en Levi's?

NEGOCIOS EN 2023

Personas, tendencias y riesgos a tener en cuenta este año



OPINIÓN
Nouriel Roubini
Más guerra es más inflación

INMOBILIARIO

La rentabilidad combinada de la vivienda supera el 10% en 16 capitales españolas

MERCADO INMOBILIARIO/ La suma de los réditos obtenidos por la explotación en alquiler del inmueble y las plusvalías a 12 meses por el incremento del valor de venta del mismo ha aumentado en el último año por la fuerte escalada del precio de la vivienda.

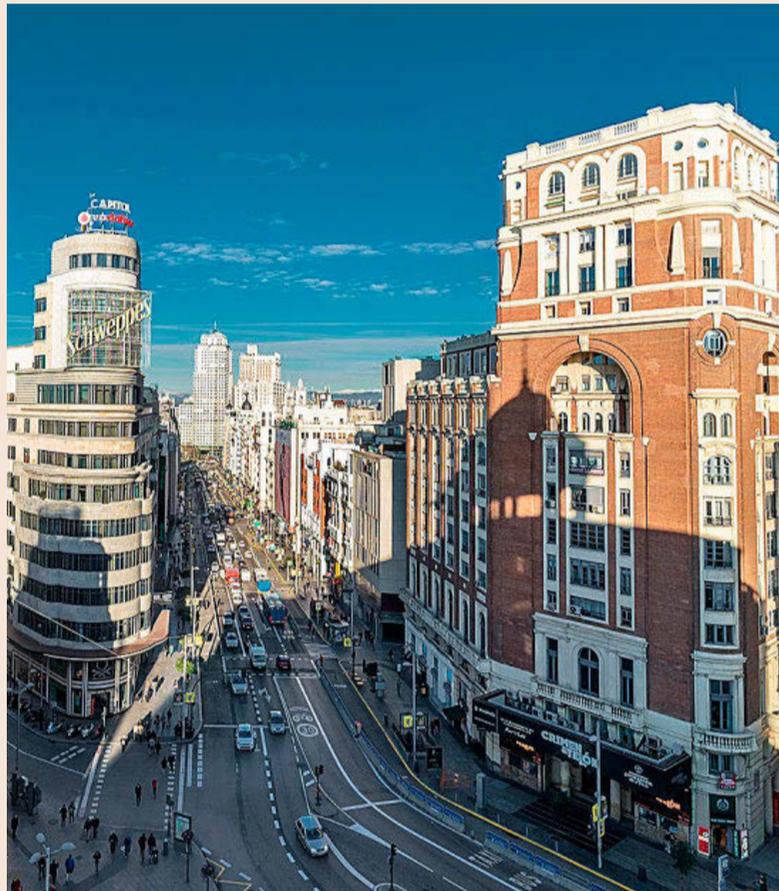
Carlos Polanco, Madrid

La inversión en vivienda con visos de ponerla en alquiler es una de las opciones más atractivas que existen en este contexto inflacionista y de escalada de precios de los inmuebles. Pero exige de un estudio minucioso para encontrar la zona y la tipología de inmueble que más réditos puede devolver. Así, en España, con datos del tercer trimestre de 2022, hay 16 capitales de provincia donde la rentabilidad combinada –que tiene en cuenta no sólo los ingresos por explotación del alquiler, sino que además computa las plusvalías derivadas del incremento de los precios de la compraventa– supera ampliamente el 10%. Precisamente este porcentaje es la media nacional de rentabilidad combinada.

En los primeros puestos de esta lista encontramos municipios de interior: son Pamplona (18%), Cuenca y Segovia (ambos con un 14%), según datos aportados por urbanData Analytics (uDA), compañía especializada en asesoramiento y valoración inmobiliaria. Cabe señalar que los réditos arrojados por la rentabilidad combinada superan ampliamente los de la rentabilidad bruta, puesto que en el último año los precios han experimentado un crecimiento generalizado del 6%, una situación que podría cambiar de cara a 2023.

Aunque entre estas 16 ciudades por encima del 10% podemos encontrar alguna capital de interior, muchas de ellas tienen el denominador común de ser costeras, la mayor parte en el Mediterráneo. Así, dejando de lado Soria (13,7%), Toledo (13,5%), Guadalajara (10,5%), y Badajoz (10,5%), se encuentran Málaga (13,1%), Palma de Mallorca (12,4%), Cádiz (12,3%), Almería (12,1%), Valencia (11,9%), Huelva (10,9%), Alicante (10,7%), Castellón y Murcia (ambas con el 10,5%).

Aunque algunas de las ciudades que superan el 10% han sido muy protagonistas en el mercado de la vivienda en 2022, como Málaga, Palma o Valencia, otras no tienen una rentabilidad tan alta: son, en



Vistas de la Gran Vía en Madrid.



Paseo de Gracia, en Barcelona.

Madrid

Es posible que el inversor en vivienda, a tenor de los datos de rentabilidad combinada, se lo piense antes de decidir comprar en Madrid. Y no porque los réditos que ofrezca sean especialmente bajos (del 9,3% en el tercer trimestre, igual que el dato de Vitoria y sólo ligeramente por debajo de la media nacional) sino que las capitales circundantes ofrecen algunas de las mejores rentabilidades del país. El auge del teletrabajo y la mejora de las comunicaciones en los últimos años no hace tan descabellado la compra en estas capitales. Conviene tener en cuenta, no obstante, que en estas capitales no es tan fácil que el inmueble esté ocupado el mayor

tiempo posible, puesto que es más difícil encontrar un nuevo inquilino en caso de que el anterior lo abandone. Yendo a los datos por distritos de la capital, conviene fijarse en los crecimientos a doble dígito que experimentaron algunos de ellos en el tercer trimestre del año. No todos tienen características en común, porque mientras el Puente de Vallecas (crecimiento del 19,8%), Vicálvaro (12,2%) y Villaverde (10,6%) se encuentran en la periferia, otros son céntricos y de los más caros de España: son los casos de Salamanca, con un precio de 7.100 euros por metro cuadrado, que ha subido un 12,2%; y Chamberí, de 6.164 euros y un 10,9%.

concreto, Madrid (9,3%), Barcelona (7,5%) y San Sebastián (7,3%). Las grandes ciudades son, “por lo general, mercados estables, con pequeñas variaciones en las rentabilidades brutas, que suelen oscilar entre el 7% y el 5%. Sin embargo, hay tipologías concre-

tas que superan los rendimientos medios de la ciudad; de cara a una inversión esta requiere una valoración profunda junto al riesgo y el contexto del barrio en el que se ubica”, señala Manuel Cacho, Managing Director de Soluciones de uDA.

Cabe destacar que la media de rentabilidad combinada en las capitales está en el 9%, en contraste con la media de todos los municipios españoles del 10%. Por lo tanto, no sólo es posible buscar buenas rentabilidades en las capitales, sino que es posible ampliar mi-

Barcelona

Barcelona y San Sebastián son dos de las ciudades más importantes para el mercado inmobiliario español, pero eso no evita que se encuentren en la parte baja de la lista de las capitales más rentables. En este caso, comparten el denominador común de que el precio de la vivienda, aunque creció en el tercer trimestre de 2022 con respecto al mismo periodo del año anterior, lo hizo por debajo de la media nacional del 6,3%. Ya centrados en el caso de la Ciudad Condal, mientras que el avance del precio de compraventa fue del 1,1%, en el del alquiler fue del 19,5%, según datos de Fotocasa. El hecho de que la rentabilidad combinada tenga en cuenta las

plusvalías derivadas de la compraventa lastra la de Barcelona, por su tímido crecimiento. En cualquier caso, la rentabilidad bruta, que no tiene en cuenta este factor, tampoco es muy favorable para la ciudad catalana: según el portal inmobiliario Idealista, en el tercer trimestre del año se colocó en el 5,2%, en el vagón de cola de las capitales. No obstante, el dato de la rentabilidad no lo es todo para considerar invertir en vivienda, también es sumamente importante que el inmueble quede poco tiempo vacío entre un inquilino y el siguiente. En la Ciudad Condal, con una de las mayores demandas del país para alquilar, este tiempo es extremadamente corto.

ras hacia otros lugares: costa, áreas metropolitanas, otras grandes ciudades... “La divergencia entre los datos se presenta a todos los niveles geográficos, por lo que más allá de generalizar sobre áreas, lo fundamental es realizar un microanálisis que incluya no

sólo la rentabilidad, sino también indicadores como la absorción o el tiempo de alquiler para estudiar las oportunidades de inversión”, explica Cacho. En este sentido, las grandes ciudades, pese a una rentabilidad menor, presentan una buena oportunidad, en el

