

¿Qué ubicaciones se encuentran en fase de recuperación?

VIVIENDA EN LA COSTA: LA FOTOGRAFÍA POR LOCALIDADES

Los expertos comentan que, más que apostar por una costa o por otra, por la del Sol o la Levantina, lo mejor es analizar municipio por municipio y quedarse con los más emblemáticos.

Cristina Vallejo  @acvallejo

Cómo está el mercado inmobiliario de la costa? César Hernández, de Sociedad de Tasación, dice que la recuperación es generalizada, pero variable. ¿Qué quiere decir con esto? Pues que en unos sitios se ven pequeñas bajadas y en otros pequeñas subidas. Esta dinámica no tiene lugar sólo entre costas diferentes o entre localidades distintas. Según Hernández, también sucede dentro de una misma ciudad, según calles o barrios. Es algo a tener en cuenta cuando se plantea comprar una casa en la costa. Jesús Duque, de Alfa Inmobiliaria, da más pistas respecto a lo que ocurre en el mercado inmobiliario de la costa española. Así, dice que la Costa del Sol está remontando y que Levante se está estabilizando gracias a que han recobrado interés las viviendas muy baratas. En el Cantábrico, se ha tocado fondo, pero está bastante parado.

Desde Tinsa, sin embargo, se observa una mayor heterogeneidad: «Junto a un pequeño grupo de municipios que fueron los pioneros en España en mostrar los primeros signos de recuperación hacia finales de 2013, impulsados por la demanda extranjera, encontramos un buen número de poblaciones que todavía se encuentran en fase de ajuste de precios y sin actividad de construcción», comenta la tasadora en un reciente informe sobre vivienda en la costa. Y continúa: «Sólo en tres zonas de todo el li-

toral analizado Tinsa encuentra situaciones que califica como de 'en recuperación'. Y enumera: en la provincia de Málaga, sólo Marbella y Benahavís; en Cádiz, Cádiz capital y Tarifa; y en las Islas Baleares, Palma de Mallorca, Andratx, Calviá, en Mallorca, y la isla de Ibiza.

De acuerdo con Tinsa, en una fase previa, de recuperación incipiente se encuentran otras localidades. Así, en Cádiz, menciona los casos de Sotogrande, Conil, Chiclana y el Puerto de Santa María. En Málaga, la costa entre el Rincón de la Victoria y Nerja, así como la franja entre Estepona, Casares y Manilva. En Almería, mientras, destaca la localidad de San Juan de los Terreros. En Canarias, enumeran la zona sur de Tenerife; Morro Jable y Corralejo, en Fuerteventura; Gran Canaria; y Lanzarote. En Cataluña, entre Feliú de Guixols y Cadaqués, que están en la provincia de Gerona, así como el sur de la comarca del Maresme, en Barcelona, y el sur de Tarragona. En la Comunidad Valenciana, apenas dos municipios y ambos de Alicante: Orihuela y Pilar de Horadada. Y en Murcia, la Urbanización La Manga Club. «El resto de las zonas costeras españolas, has-

ta una treintena, se encuentra 'aún en fase de ajuste' o en una situación 'de ajuste próximo al suelo'», continúa el informe de Tinsa.

MUNICIPIOS «TOP» Y LUGARES CON RIESGO

Gonzalo Bernardos, profesor de la Universidad de Barcelona, es partidario de analizar localidades en concreto. Cree que la clave está en dar con un municipio estrella dentro de la costa que sea. Así, en la Costa Blanca, se quedaría con Denia, Jávea o Altea; en la Costa Dorada, hay que primar Cambrils, Salou o Altafaya en las visitas en busca de apartamento, mientras que descartaría las localidades cercanas al Delta del Ebro. En la Costa Brava, mientras, se fijaría en Tossa de Mar, Platja d'Aro, Cadaqués y Rosas. En la Costa del Sol, Marbella y Torre del Mar, mientras que en Baleares, no se limitaría sólo a los mejores municipios de las playas, sino que abriría el foco a alguno del interior. Recomienda localidades cercanas a Mallorca, pero no muy al sur, donde el turismo es de menor poder adquisitivo. No olvida tampoco la costa cantábrica y, en ella, se quedaría con Cantabria, aunque la demanda sigue siendo bastante floja.

Para Hernández, en cuanto a recuperación, «Marbella se lleva la palma». Allí comienza a haber movimiento, no ya en compraventas, sino también en comienzo de obras. Y se retoman las que se abandonaron. En su opinión, ésta es una buenísima señal, puesto que «las entidades de crédito, si no hay garantía de ventas sobre plano, no da el crédito». Este fenómeno también lo percibe Tinsa en la Costa Dorada, entre Tarragona y Hospitalet de L'Infant.

A la vista del experto de Sociedad de Tasación, riesgo en la compra, entendiéndolo como peligro de sufrir caídas adicionales en los precios, ya no hay.

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS



César Hernández, Sociedad de Tasación

«Los precios ya no caen y si caen, lo hacen de manera casi irrelevante. La recuperación es generalizada, aunque variable por muy poco margen»



María Monasterio, Aguirre Newman

«La recuperación, de momento, la lidera el mercado extranjero, aunque el comprador nacional está empezando también a moverse»



Aunque si tuviera que decir zonas con más sobreoferta, apuntaría los casos de Almería, Castellón (con Oropesa del Mar en cabeza) y Murcia, como los lugares en los que el mercado sigue a la baja. De hecho, Tinsa dice de Castellón,

por un lado, que entre la capital y Vinaros, el mercado continúa en fase de ajuste, y que entre Borriana y Xilxes, el stock en manos de la banca influye en plazos de venta y valores. Y de Murcia, que en La Manga no hay nueva construcción y las ventas son

escasas, mientras que entre Águilas y El Mojón, podría llegar la recuperación en 2015 gracias al aumento de la presencia del comprador inglés. Hernández también apunta que la Costa del Norte sigue siendo el «patito feo» porque aunque tiene visitantes muy fieles, son pocos. Los precios, en estos casos, según comenta, están muy parados. Pero Carlos Smerdou, de Foro Consultores, sí ve

LA COSTA DEL NORTE SIGUE SIENDO EL PATITO FEO, PESE A SU FIEL DEMANDA NACIONAL

mejora de la demanda en Galicia, sobre todo en Sanxenxo y Baiona.

Podemos utilizar otro indicador de riesgo, el del volumen de sobreoferta. Según Tinsa, entre las ubicaciones que apenas han bajado «stock» en los últimos

años se encuentran Fuz, en Lugo; Caleta de Fuste (Fuerteventura); Oropesa del Mar, Peníscola, Alcossebre y Xiles, en Castellón; Cullera, en el sur de Valencia; así como Pozo Esparto, El Calón y Villaricos, en la provincia de Almería. Con un

«stock» ya residual se encuentran Tarifa, Barbate, Vejer, Rota, Chipiona y Sanlúcar, en Cádiz; además de en la Costa Brava, algunos puntos de Alicante, Marbella y Menorca. ¿Significa esto que lo bueno ya ha volado? María Monasterio, de Aguirre Newman, reconoce que el «stock» se ha reducido considerablemente en los municipios más demandados y zonas prime, por

lo que ahora las grandes oportunidades son más escasas en estas zonas.

¿QUIÉN COMPRA?

¿Quién está comprando ahora mismo? Bernardos dice que la demanda nacional está comenzando a remontar, pero destaca el protagonismo que aún mantienen los compradores extranjeros. Smerdou dice que, en general, los extranjeros compran viviendas más caras, porque se centran en las zonas más caras, como la Costa del Sol, Alicante y la Costa Dorada, mientras que los españoles compran viviendas más baratas, sobre todo apartamentos de dos habitaciones. Desde Alfa Inmobiliaria han observado el inicio de una tendencia que refuerza esta tesis. Comentan que jóvenes de entre 30 y 35 años, aunque la primera residencia la mantengan en alquiler, empiezan a comprar segundas viviendas baratas, de alrededor de 40.000 euros, como forma de ahorrar con vistas a la jubilación. Desde Tinsa coinciden en que, en Valencia, entre Sueca y Oliva, por ejemplo, hay interés por el mercado barato de segunda mano. ■