

EL 82% DE LOS EDIFICIOS EN ESPAÑA SON MUY CONTAMINANES

País Vasco, Canarias, Baleares y Murcia son las regiones con una mayor proporción de inmuebles poco eficientes









Patrimonio

VIVIENDA



Edificios en la ciudad de Bilbao. ISTOCH

DÓNDE HAY MÁS Y MENOS EDIFICIOS POCO EFICIENTES

País Vasco, Canarias, Baleares, Murcia, Comunidad Valenciana y Cantabria son las regiones con mayor porcentaje de edificios muy ineficientes, engloban los que tienen una CEE con una calificación 'E', 'F' y 'G' Mónica G. Moreno MADRID.

nvejecido y poco eficiente. La mitad del parque edificado de nuestro país se construyó antes de los años 80, sin normativa de eficiencia energética. Esto lleva a que ocho de cada diez edificios en España consumen más recursos de los necesarios para alcanzar unos niveles óptimos de servicio y confort, o lo que es lo mismo, el 82% cuenta con una calificación E, F y G en la Certificación de Eficiencia Energética (CEE).

El suspenso supera la media nacional en seis comunidades autónomas. País Vasco es la región con el porcentaje más alto de edificios muy poco eficientes en su parque edificado (86,52%), según el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE). Le siguen Canarias (85,48%), Baleares (84,89%), Murcia (83,84%), Comu-

La mitad del parque edificado se construvó antes de 1980, sin car normativas de eficiencia

nidad Valenciana (83,08%) y Cantabria (82,25%). Este dato -con cálculos de Green Building Council España (GBCe) elaborados sobre la base de los datos de la IDAEengloba los edificios con una CEE con una calificación E, F y G, que son las menos eficientes

Aunque el resto de comunidades se sitúan ya por debajo de la media nacional, el porcentaje de edificios con las peores notas no baja del 70% en ningún caso. Las regiones con un menor porcentaje de edificios con calificación E, F y G son Navarra (72,64%), Castilla v León (76,09%), La Rioja (76,43%), Madrid (77,15%), Galicia (78,66%) y Andalucía (78,68%). "En realidad es toda España la que tiene edificios muy ineficientes. Un porcentaje muy alto se construyó antes de 1980, que es cuando entran en vigor en España las primeras

normativas que te exigen un mínimo de aislamiento", indica Paula Rivas, directora técnica de Green Building Council España (GBCe). Tal y como señala Rivas, en aquella época el aislamiento que se pedía era de media de dos o tres centímetros, "ahora mismo en algunas comunidades autónomas se piden 10 centímetros de aislamiento en fachada, por lo que las diferencias son considerables".

De cara a revertir esta situación, Rivas considera que "hay buenas intenciones", señalando que prácticamente todas las comunidades "están haciendo estrategias de rehabilitación", destacando la actividad de lugares como País Vasco y Castilla y León, aunque matiza que "estamos en los puestos de salida en toda España".

"De los más de 4,5 millones de edificios que hay con CEE en España, apenas 13.000

Patrimonio

VIVIENDA

taje de edificios con una calificación A de



cuentan con una letra A o certificación energética de máxima eficiencia", indica Yolanda del Rey, responsable de Certificación de Verde de GBCe, es decir, el 0,29% del total a nivel nacional, y tan solo siete comunidades autónomas se sitúan por encima de la media del país.

La cara y la cruz

Canarias ofrece las dos caras en cuanto a la eficiencia energética de su parque edificado. Aunque la región tiene uno de los porcentajes más elevados de edificios muy ineficientes, también tiene el mayor dato con la máxima calificación en su CEE -letra A-, con un porcentaje del 1,27% del total de los edificios registrados. La directora técnica de GBCe relaciona el contraste con el turismo: Las islas "tienen un stock enorme anterior a 1970, antes de cualquier tipo de normativa, que, además, con el tema del boom turístico se construía muy rápido y muy barato porque lo que se pretendía era sacarle provecho". Por otro lado, el turismo "hace que existan muchos edificios nuevos, que van a tener muy buena calificación energética", añade, y, además, "suele haber una tasa de renovación mayor porque el turismo exige y busca edificios nuevos y de más calidad", por tanto, "se dan los dos extremos", concluye Rivas.

Por encima del punto porcentual también está Castilla v León (1,21%), a la que siguen Asturias (0,59%); La Rioja (0,49%) y Galicia (0,47%); Baleares (0,33%) y Navarra (0,31%). Por su parte, el menor porcendes autónomas de Murcia (0,05%); Comunidad Valenciana (0,13%); Extremadura (0,14%) o País Vasco (0,17%). El impulso de la rehabilitación con crite-

rios de eficiencia energética, apoyado en la partida de los fondos europeos y con la concienciación de los vecinos, es la clave para mejorar la calidad de los edificios en España. "Hoy es muy escasa. Se están rehabilitando una media de 30.000 viviendas al año en España, cuando si quisiéramos llegar a los objetivos de descarbonización a 2050 deberíamos estar ya rehabilitando 300.000 anuales", explica Rivas. Y es que, según la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (ERESSE), España necesita llegar hasta los 10 millones de rehabilitaciones de viviendas principales en las próximas tres décadas para cumplir su compromiso de cero emisiones de carbono para 2050.

El planeta, la salud y el bolsillo son tres aspectos que salen beneficiados con la mejora de la eficiencia energética de los edificios. En este último caso, por ejemplo, según la calculadora del Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGA-TE), tomando como referencia una casa en bloque, de 90 m2, construida en 1985 en Barcelona, el coste teórico energético de climatización para una vivienda con calificación E sería de 1.223,51 euros anuales. Teniendo la nota más eficiente la cantidad sería de 347,06 euros, lo que supone un ahorro de más de 800 euros al año. En Madrid, una zona con un clima más extremo. una vivienda de las mismas características tendría un gasto energético anual orientativo de 1.633,75 euros con una calificación E, mientras que con una letra A la cantidad sería de 386,02 euros al año.

Además de ahorrar en el gasto anual, mejorar la eficiencia energética de una vivienda aumenta su valor. El nuevo servicio de CoHispania ofrece la revalorización estimada del inmueble si se reforma y/o mejora su certificación energética en función del tipo de vivienda y de la influencia de la calidad de la zona en la que se ubique. El estudio recoge que mejorar el certificado energético de una vivienda de una letra E, F o G a una A o B, revaloriza de media el inmueble un 13,5% en Madrid y un 13,1% en Barcelona. En el caso de la viviendas que mejoran su certificado energético tres letras o más, de media, se observa como el incremento de valor de la vivienda es mayor en Barcelona que en Madrid, según los cálculos de la sociedad de tasación, llegando a revalorizarse el inmueble un 12,8% al pasar de una letra *F* a una *C* o superior.

Más allá de las viviendas

País Vasco es la

región con el

porcentaje más

alto de edificios

poco eficientes,

el 86,52%

Al hablar de la eficiencia energética de los edificios, normalmente, se hace referencia a las viviendas, ya que suponen la mayor parte del parque edificado y los ciudadanos pasan gran parte del tiempo en ellas. "El mayor número de edificios pertenece a esta tipología y por eso intervenir en viviendas es lo que más beneficios nos va a dar", expone Rivas. Sin embargo, los ciudadanos también pasan gran parte de sus horas en oficinas o edificios públicos. En este sentido, la experta de GBCe señala que hay unos edificios públicos que son clave y en los que debe empezar a actuar: los colegios.

Según el estudio Monitorización de colegios publicado por la Plataforma de Edifica-

País Vasco tiene el % más alto de edificios ineficientes Dificios existentes (dic 2020)

CCAA	% CERTIFICADOS A (EMISIONES)	% CERTIFICADOS E, F, G (EMISIONES)
Andalucía	0,22	78,68
Aragón	0,28	80,14
+ Asturias	0,59	81,22
Baleares	0,33	84,89
Canarias	1,27	85,48
Cataluña	0,24	81,81
Castilla y León	1,21	76,09
Castilla - La Mancha	0,27	80,04
Extremadura	0,14	81,19
Galicia	0,47	78,66
^{II} Murcia	0,05	83,84
Navarra	0,31	72,64
País Vasco	0,17	86,52
La Rioja	0,49	76,43
Valencia	0,13	83,08
www Madrid	0,22	77,15
Cantabria	0,24	82,25
Ceuta	0,06	78,13

Revalorización de las viviendas al mejorar el certificado

¿CÓMO INFLUYE PASAR DE LAS ÚLTIMAS LETRAS (G-F-E) A LAS INTERMEDIAS (C-D) O A LAS PRIMERAS (A-B)?





Fuente: Cálculos de GBCe elaborados sobre la base de los datos de la IDAE y CoHispania. elEconomista

De los más de 4,5 millones de edificios que hay con CEE, 13.000 cuentan con una calificación 'A'

ción Passivhaus (PEP) en 2020, tras el análisis de 43 centro escolares, durante el 84% del tiempo lectivo -cinco de cada seis horas-, las condiciones de las aulas no son las adecuadas en términos de temperatura, humedad relativa y niveles de CO2 para que alumnos, profesores y el resto de personal realicen sus tareas de forma óptima.

Los cálculos de la asociación indican que si se rehabilitaran energéticamente 43 colegios (con una inversión de un millón por centro), en un plazo de tres décadas se conseguiría más que duplicar el número inicial de centros educativos rehabilitados, hasta alcanzar los 93, sin que fuera necesario destinar nuevos recursos de las arcas públicas. Esto se conseguiría aprovechando los ahorros generados por la reducción en el uso de climatización y consumo de energía v reinvirtiéndolos en actuaciones de rehabilitación en otros centros.

VIVIENDA



ISTOCK

LAS VIVIENDAS SE REVALORIZAN HASTA UN 20% TRAS LA REHABILITACIÓN

Las actuaciones de rehabilitación sobre las viviendas no solo logran ahorros de hasta el 70% en los consumos energéticos, también suponen una revalorización de los inmuebles muy interesante de cara a una futura desinversion de los mismos.

Alba Brualla MADRID. as ciudades desempeñan un papel cada vez más importante en la lucha contra el cambio climático, ya que a medida que crecen, aumenta su exposición al clima y al riesgo de desastres. En la actualidad, más de 550 ciudades superan el millón de habitantes. En España, El 55% de los edificios residenciales tiene más de 40 años y son causantes de más del 30% de las emisiones de CO2. Para cumplir con la Agenda 2030 en materia de eficiencia energética, deberían rehabilitarse 150.000 viviendas al año, una cifra que estamos lejos de alcanzar.

Hasta la fecha la financiación está resultando ser una de las principales barreras, ya que las subvenciones que llegarán a través de los fondos europeos (unos 3.400 millones de euros hasta 2023) no cubren el total de los gastos.

"Para llegar a crear comunidades energéticas es necesario lograr el compromiso de la ciudadanía y la concienciación de las comunidades de propietarios, con el objetivo de reinventar las ciudades, sus usos y la forma en que nos relacionamos, trasladándoles las ventajas económicas de la rehabilita-

ción de viviendas", explica a *elEconomista* Sandra Llorente, directora general de Rehabiterm, agente rehabilitador de Vía Ágora.

Así, la experta señala que una vivienda eficiente reduce entre el 30 % y el 70 % de la energía y un 40 % del consumo del agua, que supone un ahorro para el bolsillo del usuario a la vez que repercute en la revalorización de la vivienda entre un 10 % y un 20 % de su valor.

Si bien, pese a las ventajas que una actuación energética conlleva para el usuario de una vivienda, este es un mundo generalmente desconocido para la mayoría de la población, por lo que es importante poner cifras sobre la mesa. La primera de ellas, y la que generalmente más preocupa al propietario de una inmueble es en cuánto se estima el coste medio de la rehabilitación de una vivienda para lograr un ahorro mínimo del consumo energético del 40%.

En este sentido, Llorente apunta que para lograr esa reducción del consumo energético, "cada edificio requeriría diferentes combinaciones de soluciones técnicas, como por ejemplo, actuaciones sobre la envolvente térmica (fachada y cubiertas), la

No obstante, la experta reconoce que "nos interesa siempre manejar unas cifras de referencia para hacer un predimensionamiento rápido de las actuaciones, y en el caso de un edificio de tamaño plurifamiliar de tamaño estándar podemos estar hablan-

paneles fotovoltaicos".

do de un coste de actuación medio de rango entre 12.000 y 18.000 euros por vivienda, sin tener en cuenta ningún tipo de subvención, ni los ahorros derivados de una disminución de la demanda energética de las viviendas rehabilitadas".

sustitución de equipos de climatización por otros más eficientes (aerotermia, etc.) o también la incorporación de fuentes de energía renovables como pueden ser los

¿Cuánto tarda en rentabilizarse?

Otra de las claves de estas actuaciones es el periodo en el que se rentabiliza la inversión. "Si incorporamos a este cálculo las subvenciones a la rehabilitación energética procedentes de los fondos Next Generation EU, que pueden llegar al 80%, en los escenarios más comunes obtenemos un periodo de recuperación de la inversión relativamente corto, cuatro o cinco años", explica Llorente. La directiva concreta además que "en los escenarios óptimos y logrando una financiación adecuada en cuotas mensuales, fácilmente se consigue un ahorro en la factura energética que es mayor a la cuota de pago mensual correspondiente a las actuaciones de rehabilitación, rentabilizando la actuación desde el primer día".

Por ello, la directora general de Rehabiterm, considera que "debemos conseguir concienciar a la población de la gran oportunidad que se abre con los fondos europeos, que como hemos comentado llegarán a unos porcentajes de subvención muy elevados, ya que de otra forma esas rehabilitaciones habrá que hacerlas más adelante, pero sin ayuda".

El coste de actuación sobre una vivienda se mueve entre los 12.000 y 18.000 euros

Creemos en las personas

En **MERLIN Properties**, creemos en la tecnología para avanzar e innovar. Desarrollamos soluciones sostenibles que respetan el medioambiente y contribuimos al desarrollo responsable de las ciudades.

Construimos espacios que mejoran la calidad de vida de las personas.



Hay que vivirlo

DIGITALIZACIÓN









LA VIDA DE UN AGENTE INMOBILIARIO EN EL METAVERSO

Los agentes de la inmobiliaria eXp Realty pueden acceder a actividades y formaciones de todo el mundo. Se imparten en el idioma local, y, aunque no son obligatorias, sí son recomendables.

Lorena Torío MADRID

uando estéis en una reunión en el metaverso sentiréis que os encontráis en la misma sala haciendo contacto visual y compartiendo el mismo espacio, y no solo mirando caras a través de una pantalla de ordenador", decía Mark Zuckerberg, CEO de Meta, durante el Facebook Connect 2021. Eso es precisamente lo que se siente en eXp World, el mundo virtual de la inmobiliaria estadounidense eXp Realty. La compañía fundada en 2009 no tiene oficinas físicas, solo opera *online*. Sus agentes españoles se convierten en avatares a primera hora de la mañana. La jornada comienza a las 9 de la mañana en el Auditorio Principal con un breve encuentro dirigido por Renata Sujto, managing director de eXp para España. Ella es la encargada de recordar el plan estratégico de la compañía

eXp World tiene auditorios, salas de reuniones y hasta un punto permanente de informacion y hacer algunas recomendaciones. Después, se trasladan a otra sala más pequeña en la que los agentes comparten sus experiencias de trabajo, plantean dudas sobre sus provectos o incluso realizan ejercicios de role play con casos reales. "Uno interpreta el papel del cliente y otro el del promotor. La interacción en el metaverso es muy rica, real y práctica. Es como si estuviéramos en una oficina tradicional. Una de las grandes ventajas de este mundo virtual es que un agente de Galicia puede compartir sus experiencias con otro de Cataluña o de cualquier otra parte del país y sentir que forman parte de una comunidad", explica la responsable de la inmobiliaria en España.

La jornada laboral en el metaverso se retoma a las 17 horas con una sesión de formación, pero esta vez más teórica. Se habla sobre temas legales, tecnológicos o comerciales. La formación no es obligatoria, pero sí recomendable.

Conferencias y formación

Otro de los grandes atractivos del mundo virtual de eXp -operativo las 24 horas del día- es que los agentes pueden acceder a conferencias y formaciones en todos los mercados en los que la inmobiliaria está presente. Se imparten en el idioma local. "Muchos profesionales de México o Miami asisten a las reuniones que celebramos en España para compartir oportunidades. La tecnología hace que todo sea más fácil, lo que se traduce en colaboración", explica Sujto.

El mundo virtual de eXp cuenta con decenas de salas de reuniones de todos los tamaños, varios auditorios, oficina de recur-

DIGITALIZACIÓN

"El mercado español es importante y estratégico para nosotros"

PRESIDENTE DE EXP GLOBAL



Intermediación inmobiliaria en la nube. En eso se basa eXp Realty, la compañía estadounidense filial de eXp World Holdings, que llegó a España hace menos de un año. Michael Valdes, presidente de eXp Global, define el metaverso como un lugar que hace el mundo más cercano y que -sobre todo- aumenta la productividad de los agentes. De hecho, en plena crisis del coronavirus el holding alcanzó una facturación récord de 3.800 millones de dólares. En la actualidad cuenta con más de 80.000 profesionales repartidos en 21 países, pero el objetivo para 2026 es expandirse a 50 mercados y sumar medio millón de agentes a sus filas.

eXp World Holdings batió récord de ingresos y beneficios en 2021. ¿Su modelo de negocio ha resistido a la pandemia mejor que los tradicionales?

Desde luego que sí. Ahora todo el mundo habla del metaverso, pero nosotros llevamos operando allí diez años. Cuando estalló la pandemia todos recurrieron a la tecnología para mantener el negocio y estar conectados. Nosotros hemos abierto en 15 países en plena crisis del coronavirus sin la necesidad de montarnos en un avión. Lo que nosotros hicimos con nuestra plataforma no se podría haber hecho en otra empresa. Somos una de las inmobiliarias más grandes del mundo. Actualmente tenemos más de 80.000 agentes en 20 países.

Utilizar el metaverso os ha dado ventaja...

Claro que sí. El metaverso es nuestra vida diaria y hace que el mundo sea más cercano. Puedes entrar en el metaverso en España y al minuto estar en la India, Estados Unidos o en cualquier parte del mundo. Operamos en el metaverso en el idioma nativo en el que estamos. La experiencia mundial existe de una manera en la que no puede existir en la vida real. Nosotros celebramos juntas semanales con todos los lideres del mundo donde la gente interactúa y comparte experiencias. Tienen la posibilidad de hablar de negocios, de las mejores prácticas para llevar a cabo.... El metaverso nos ofrece la posibilidad de ser mucho más productivos.

Nos encontramos en un contexto sociopolítico de gran incertidumbre. ¿De qué manera podría impactar al sector inmobiliario la guerra entre Rusia y Ucrania?

Esta es otra crisis fuerte a la que se enfrenta el sector a nivel mundial, aunque todavía no sabemos cuál será su magnitud. Podría afectar a la construcción de la obra nueva retrasando la entrega de proyectos o encareciendo el precio final. Nosotros teníamos intención de expandir el negocio a Europa del Este, pero de momento hemos puesto en pausa el proyecto. Estamos a la espera de lo que pueda pasar.

Sobre los precios, ¿cuánto podrían subir? Estamos en plena crisis. Todavía es muy temprano para hacer estimaciones.

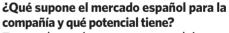
El inmobiliario demostró ser especialmente resiliente a la pandemia. ¿Cómo ha cambiado el sector? ¿Dejó más oportunidades de inversión?

Sí, ahora hay más oportunidades a nivel mundial. La pandemia ha hecho que cambiemos nuestras preferencias a la hora de elegir casa. Antes decidíamos por motivos de proximidad al trabajo, pero ahora eso ya no es tan importante. En cuanto a los precios, subieron en la mayor parte de los mer-

¿Cuál es la hoja de ruta de eXP Realty para los próximos meses?

En total, vamos a abrir en diez países este año, poniendo el foco en Asia y Sudaméri-

ca. Trabajamos con el objetivo de ser la empresa inmobiliaria más grande el mundo con un total de 500.000 agentes y presencia en 50 países en los próximos cuatro años.



Es un país muy importante y estratégico para nosotros. Tanto España como Europa presentan un fuerte crecimiento, y en ambos contamos con muchos proyectos.

La digitalización está marcando el rumbo del sector inmobiliario, ¿llegará el momento en que desaparezcan las agencias físi-

La tecnología va a ser importantísima para el futuro de la industria, pero la conexión personal entre el agente y el cliente siempre será clave. La pandemia nos enseñó que no necesitamos oficinas físicas para seguir adelante con el negocio. Sin embargo, no creo que vayan a desaparecer, aunque sí que tendrán otro sentido. No necesitaremos grandes espacios donde todos los agentes estén trabajando, sentados y llamando a los clientes. Es obvio que podemos ser mucho más efectivos utilizando tecnología.



sos humanos, un punto permanente de información y hasta playa y embarcadero. Para llegar a ellos solo hay acceder al menú desplegable de la aplicación o caminar virtualmente con el avatar. De hecho, la sensación física de ir caminando en el metaverso es muy real. Se consigue gracias a los efectos de sonido. Además, el volumen de las conversaciones entre los avatares se desvanece o aumenta en función de la distancia a la que se encuentren, lo cual eleva aún más la sensación de realidad.

La privacidad es otro factor clave en el metaverso inmobiliario. Cuando las salas de reuniones se cierran se convierten en espacios privados donde los agentes se reúnen con otros compañeros y hasta con clientes. En cada sala o espacio habilitado para los encuentros profesionales hay pantallas con información sobre la actualidad inmobiliaria de la compañía. Además, también se pueden proyectar vídeos y presen-

Desde la inmobiliaria sostienen que la interacción entre los agentes en el metaverso ha creado una gran comunidad de profesionales y un nivel de productividad muy alto. De hecho, las transacciones del mercado español han superado las previsiones iniciales. "Los agentes tienen una productividad muy por encima de lo que esperábamos. Son muy emprendedores y de alta calidad comercial. Estamos orgullosos de contar con los mejores talentos de España", dice la managing director de eXp en el país. El grueso de los agentes está en Madrid y Barcelona, aunque también se concentra -al igual que la demanda- en las zonas de costa como Alicante, Valencia, Málaga o las Islas Canarias y Baleares.

Comisiones y acciones

Para formar parte de la red de eXp hay que tener mentalidad emprendedora, ser autónomo y abonar una cuota mensual de 50 euros al mes. Los agentes perciben inicialmente una comisión del 75% de cada venta, aunque el porcentaje puede elevarse al 100% menos una cuota si las transacciones alcanzan determinados umbrales de ventas anualmente. Además, también reciben acciones de la compañía en función de su desempeño, y pueden obtener ingresos adicionales contribuyendo a la captación de nuevos profesionales con los que conformar su propia fuerza comercial.



OPINIÓN

EL EFECTO DOMINÓ EN LA PARALIZACIÓN DE OBRAS



José María Basáñez

Presidente de Tecnitasa y presidente de Atasa

ltimamente estamos observando cómo en torno a un tercio de las promotoras de viviendas se han visto obligadas a paralizar temporalmente algunas obras como consecuencia de los elevados costes de materiales, energía y escasez de mano de obra. Un estudio sectorial recientemente publicado nos revela que, del conjunto de materiales necesarios para la construcción de viviendas, casi el 90% ha sufrido incrementos lo que hace que aproximadamente un 45% de las promociones previstas para este año se puedan paralizar o ralentizar. Ya a finales del pasado año, desde nuestra compañía, alertábamos de esta posibilidad. Al hablar de las perspectivas del sector inmobiliario para 2022 destacábamos el buen comportamiento del residencial que había resistido de forma admirable la crisis producida por la pandemia, manteniendo niveles de precios y experimentando una fuerte demanda y gran volumen de promociones en curso. Explicábamos que en el año 2022 en España nos enfrentaríamos a un escenario con múltiples incertidumbres que podrían tener importantes consecuencias en el empleo, el comercio, el turismo, el ahorro, las inversiones, y la economía en general. Atravesábamos entonces una etapa inflacionista, motivada fundamentalmente por el brusco incremento sufrido en los precios de la energía y de los combustibles que se trasladaba a todos los productos y servicios en general, y en especial, al transporte. A todo esto, se añadía la subida de precios de la mayoría de los materiales de construcción y las tensiones en la cadena de suministros. Circunstancias que se esperaba que produjeran incrementos en los precios de los activos inmobiliarios, con especial foco en la vivienda.

En cuanto a la construcción, nos encontrábamos con promociones que ya, a finales del año, estaban sufriendo retrasos en sus calendarios de obra, causados por la escasez e incremento de precios de materiales, así como por la falta de mano de obra especializada. El primer trimestre de 2022 ha arrojado datos aún más preocupantes. Hemos visto un mayor aumento de la inflación, incrementos récord de los precios de los combustibles y de la electricidad, precios desorbitados de los materiales de construcción, y problemas continuos de abastecimiento en las cadenas de suministro. Una situación complicada que se ha visto agravada por el inesperado conflicto armado entre Ucrania y Rusia y la huelga de transporte en nuestro país. Todo este "efecto dominó" ha llevado a la situación que mencionábamos al principio en la que gran número de promotores han tenido que asumir la ralentización e incluso la paralización temporal de parte de sus obras de construcción en curso.

Sin duda, habrá que estar atentos a la evolución de todos estos aspectos para determinar cómo se verá afectado el sector inmobiliario durante este año 2022 y cómo se comportarán los precios en los distintos mercados inmobiliarios. Con respecto a los precios de venta de las viviendas, todo in-

dica que seguirán un proceso de escalada progresiva durante este año. En relación a los precios del alquiler estimamos un comportamiento similar, dado que la demanda se mantiene sólida tanto para compra como para alquiler. Habrá que prestar especial atención a los excesivos niveles de inflación, desconocidos durante las últimas décadas, y que ahora están encareciendo notablemente el coste de la vida de todas las familias. La gran mayoría de las previsiones que teníamos hasta la fecha estaban basadas en un escenario caracterizado a largo plazo por un bajo nivel de inflación y como consecuencia la estabilidad de los tipos de interés. Todo ello se encuentra actualmente en una lógica revisión.

Una alta inflación supone una menor capacidad de ahorro y por tanto una capacidad de inversión con mayores limitaciones, en especial en el sector inmobiliario. Estas tasas de inflación pueden también implicar posibles incrementos en unos tipos de interés básicos que llevaban muchos años en niveles cercanos a cero y que ahora experimentan unas ratios históricas, lo que produciría tensiones a la hora de afrontar tanto las cuotas de préstamos hipotecarios a suscribir, así como las cuotas hipotecarias ya existentes. La ralentización en la puesta en mercado de vivienda de obra nueva no hará más que restringir, al menos temporalmente, la oferta. Además, si se mantiene el escenario de fuerte demanda favorecida por el alto nivel de ahorro acumulado duEl precio de la vivienda seguirá un proceso de escalada progresiva durante este año rante la etapa de pandemia y por el interés en no perder poder adquisitivo de estos ahorros durante una etapa inflacionista, la inversión en vivienda se postula como una de las más atractivas, lo que podría seguir empujando los precios al alza.

Es previsible también que el volumen de adquisición de viviendas en España por parte de compradores extranjeros se incremente durante este año, tras unos años pasados en los que se ha visto negativamente afectado por factores externos como el *Brexit* y el confinamiento derivado de la pandemia. Esta mayor demanda se espera que se concentre en los destinos predilectos del comprador extranjero, que son tanto las grandes capitales como Madrid o Barcelona, así como las zonas turísticas de nuestras costas como es el caso de Málaga o las Islas Baleares o Canarias.

Todas estas incertidumbres sobre la dimensión de los efectos de la crisis y la capacidad para remontarla, vuelven a poner de manifiesto la solidez del sector inmobiliario que, sin duda, será clave en la recuperación. Ya lo fue en la recuperación tras la crisis anterior, y seguro que lo será en ésta, pues el sector inmobiliario aporta una actividad generadora de riqueza, de empleo, y de múltiples sinergias para la economía. Se cierne una "tormenta perfecta" sobre las más de 130.000 viviendas de obra nueva previstas para este 2022 que se verán afectadas por esa subida de los costes de construcción que está teniendo como consecuencia la paralización de obras.

De lo que sin duda estoy convencido es que el sector inmobiliario y en especial el residencial seguirá siendo el motor de nuestra economía y sabrá sobreponerse y contribuir a generar riqueza a nuestro país y aportar bienestar general a la sociedad española.



Espacio Project Management: clave de éxito para proyectos inmobiliarios



Inmobiliaria Espacio apuesta por un enfoque 360 en el desarrollo y gestión de sus proyectos singulares v de uso mixto. Su proceso transversal con entrega 'llave en mano' cubre todos los aspectos de la gestión y desarrollo inmobiliario

Ana Delgado MADRID

nmobiliaria Espacio es referente en *Project Management* urbanístico, siendo especialistas en el desarrollo integral de Proyectos Singulares y de uso mixto, y prueba de ello es que han llevado a cabo proyectos tan emblemáticos como Caleido, Canalejas y Torrespacio, en Madrid, o The Austonian en Texas y Old War Office en Londres. El éxito de esta gestión consiste en un proceso transversal con entrega "llave en mano", cubre todos los aspectos de la gestión y desarrollo inmobiliario: técnicos, legales, financieros y comerciales, apostando por un modelo 360.

Esta gestión, explica el director técnico de Inmobiliaria Espacio, Gregorio Díaz "abarca todo el proceso y permite tener una visión global de la promoción, pudiendo así el cliente obtener de un mismo partner todos los servicios o elegir solo una parte de esta gestión". En este sentido, "se comienza localizando primero un suelo urbanizable, suelo finalista o un inmueble a rehabilitar, a partir de esto se elabora un modelo económico, basado en estudios de mercado, viabilidad urbanística, así como la analítica de costes para determinar la viabilidad del proyecto", detalla.

La promotora gestiona toda la cadena de valor del desarrollo inmobiliario, desde la adquisición del suelo, la tramitación urbanística y de planeamiento, y supervisión completa de la evolución de la obra, hasta la entrega del activo para su explotación. También se ocupa de la gestión de contratos de alquiler, obtención de financiación y gestión del día a día societario, así como de ofrecer servicios de asesoría en nuevos proyectos de construcción, rehabilitación, transformación o reparación y mantenimiento durante todo el ciclo de vida. Desde Inmobiliaria Espacio se realiza un proyecto transversal que incluye un seguimiento continuo de todo el proceso: viabilidad urbanística, concesión de licencia y cumplimiento de la normativa; licitación de construcción proactiva, ayudando en la negociación; elaboración de matriz de riesgo; control minucioso de la ejecución para el cumplimiento de objetivos de alcance, precio y plazo; asistencia en la relación con el cliente o contratista, dependiendo de cada caso, junto con informes finales v documentación.

En este sentido, la experiencia del equipo de gestión es muy importante para enfocar el proyecto a una tramitación viable, con el máximo aprovechamiento de las superficies disponibles. Una gestión que va desde planes especiales, licencias de obras hasta la obtención de la Licencia de Primera Ocupación (LPO) que otorga la eficacia jurídica.

Líderes en el sector

Con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario, la promotora es pionera en el desarrollo integral de proyectos singulares y de uso mixto, con el que han desarrollado más de 420.000 m2 en proyectos de estas características en Madrid y Londres, gracias al trabajo de un equipo altamente cualificado y comprometido, lo que garantiza una gestión integral de los activos.

Entre ellos, proyectos tan emblemáticos como Torrespacio, principal referente empresarial en Madrid y uno de los entornos de trabajo más representativos de España y de Europa; Canalejas, mediante la rehabilitación de un conjunto de







DE IZQD A DCHA: CALEIDO, TORRESPACIO Y CANALEJAS, EN MADRID

siete inmuebles contiguos, respetando su valor arquitectónico y artístico, situados entre las calles de Alcalá, Sevilla, Plaza de Canalejas y Carrera de San Jerónimo, destinados a un uso residencial, hotelero y comercial; y Caleido, un nuevo espacio de uso mixto en

Madrid donde tecnología, conocimiento, cultura, salud y ocio se unen en un punto clave de expansión urbana y conexión internacional en el

Espacio Project

más de 40 años

de experiencia

en el sector

inmobiliario

Management:

centro financiero de la capital.

A nivel internacional, destacan el proyecto The Austonian en Texas, que con más de 200 metros de altura, proporciona hogares de lujo para 178 familias y es uno de los rascacielos más emblemáticos de Austin. Y la restauración del histórico edificio Old War Office en Londres, de extraordinario valor patrimonial, que será reconvertido en un hotel de máximo nivel y en lujosas residencias.

En el proyecto de ejecución, además de valorar el proyecto desde el punto de vista de la ejecución, como señala Díaz, "hay que valorarlo desde el punto de vista del mantenimiento y de la sostenibilidad, además de las certificaciones a las que se pretende llegar".

VIVIENDA





Fábrica de Bauen en Toledo. EE

FABRICAR CASAS COMO SI FUERAN COCHES O AVIONES

El porcentaje de vivienda industrializada en España solo representa el 1% del total, muy por debajo de otros países europeos. En Holanda supone el 50%, en Alemania el 9% y en Reino Unido el 7%.

Lorena Torío MADRID

a construcción tradicional de viviendas está dando paso a nuevos sistemas llamados a cambiar por completo el sector residencial. Es el caso de la industrialización, que puede ser 2D -parcialo 3D -total-. Bauen es una de las empresas que construye viviendas en España bajo el sistema modular 3D. Lo hace en su factoría de Toledo, que cuenta con una superficie de 12.000 metros cuadrados, 35 empleados y capacidad para producir 200 viviendas al año en un solo turno. Ellos son los encargados de *crear* las viviendas de Aedas Homes para las promociones Tinné y Eneida.

El proceso de construcción se asemeja al de los coches o aviones. Aquí no hay ladrillos ni andamios. En su lugar, la factoría cuenta con varias líneas de fabricación donde se van incorporando los distintos componentes de la casa. El trabajo es en cadena y sobre raíles. Primero se crea la estructura metálica de acero. Cada módulo

La fábrica de Bauen en Toledo tiene capacidad para construir 200 viviendas al año en un solo turno que compone la vivienda tienen una dimensión de 50 m2 -14 metros de largo, 4 de ancho y 3,5 de altura-. Después, los operararios añaden el hormigonado de la solera, montan las instalaciones eléctricas y la fontanería, incorporan puertas, ventanas y suelos o alicatan los baños. El trabajo es preciso, al "milímetro". Las piezas de la casa encajan como en un puzzle.

El 80% en fábrica

En la fábrica se construye el 80% de la vivienda, y el resto se termina a pie de obra. El segundo proceso -remate de juntas y tratamiento de fachadas- se ejecuta en un plazo medio de seis semanas. Antes de llegar a su destino final, las casas salen de la fábrica perfectamente embaladas. Se trasladan con una grúa con capacidad para mover 50 toneladas. La mastodóntica máquina lleva las viviendas hasta los camiones y -si lo requiere- hasta los barcos.

El modelo industrializado de viviendas

ofrece una larga lista de ventajas a las promotoras residenciales. Una de ellas es que acorta los plazos de construcción hasta un 50%. "Una promoción tradicional que tarda en construirse 18 o 24 meses puede reducirse a nueve y doce meses, respectivamente con este método. Esto se debe a que los trabajos se solapan. Mientras se está haciendo el bajo rasante en obra, en la fábrica se hace el sobre rasante", explica Jorge Perelli, director general de Bauen.

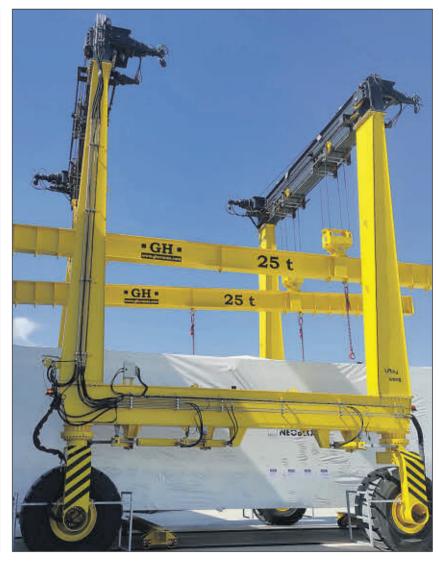
Además de reducir plazos, la industrialización también aumenta la calidad de la ejecución y es más sostenible y respetuosa con el medio ambiente. Precisamente, la necesidad de cumplir con las exigencias europeas en materia de sostenibilidad es uno de los factores que podrían impulsar este modelo constructivo, ya que genera menos residuos y emite menos CO2 que el modelo tradicional. Otra de las bondades de la construcción industrializada es que es más segura. En la fábrica de castellano-

Patrimonio |

VIVIENDA







manchega de Bauen todos los operarios trabajan en el interior y a ras de suelo -no es obligatorio el casco-. La tasa de siniestralidad laboral es más baja utilizando este sistema que en la construcción en obra.

Las 2.000 viviendas de Aedas

Aedas Homes es pionera en la industrialización de viviendas. Comenzó en 2018 y ya ha impulsado 12 promociones bajo este sistema, de las que ha entregado la mitad, lo que supone más 100 unidades. Además, tiene en marcha más de 50 proyectos residenciales parcialmente industrializados -con baños, fachadas, estructuras o paneles- con más de 2.000 viviendas. El objetivo de la promotora capitaneada por David Martínez es que a partir de 2023 al menos el 25% de las viviendas que se entreguen sean total o parcialmente industrializadas. Uno de los proyectos offsite que pronto verá la luz -y que se construye en la fábrica de Bauen- es Tinné. Constará de 14 chalets pareados en Bodilla del Monde (Madrid) de cuatro dormitorios, con bodega con patio inglés, amplias terrazas, dos plazas de aparcamiento y piscina privada. Los inmuebles llevarán el sello del Estudio Lamela de arquitectura y se caracterizan por su elevada sostenibilidad: tendrán la calificación energética A.

José María Quirós, delegado de Instrialización de la promotora, está convencido de que el sistema de construcción industrializada puede solucionar muchos de los retos a los que se enfrenta el sector, como la falta de mano de obra o el alza de los costes de construcción, "La industrialización mejora

Reduce Más los plazos sostenible de entrega Mejor Mayor seguridad la ejecución

enormemente la rotación de nuestros activos -que es importantísimo para nuestras inversiones-, y nos expone mucho menos a los ciclos inflacionistas como el que ahora mismo estamos", apunta.

En cuanto al precio, en coste directo supone un 8% más que una construcción tradicional, pero sumando el total de los costes "interesa hacerlo", dice Quirós, ya que se compensa con otros factores como, por ejemplo, la reducción de costes financieros, indirectos o auxiliares.

Mercado incipiente

El porcentaje de vivienda industrializada en España solo representa el 1% del total, muy por debajo de los niveles de construcción de otros países europeos. En Holanda supone el 50%, en Alemania el 9% y en Reino Unido el 7%. Sin embargo, los expertos constatan el creciente interés de promotores e inversores por este modelo. De hecho, las previsiones más optimistas apuntan que las casas industrializadas representarán en España entre el 30% y el 40% de las nuevas construcciones en 2030.

Con el objetivo de impulsar la industrialización e innovación del proceso de edificación nació hace cerca de un año el El Clúster de la Edificación. La organización, auspiciada por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), está abierta a otras organizaciones, empresas, profesionales o instituciones del ámbito de la edificación para avanzar en el desarrollo y la implantación de procesos y productos innovadores en diversos ámbi-

tos del sector.

LOGÍSTICA

EL SECTOR LOGÍSTICO RECIBIRÁ 2.000 MILLONES DE INVERSIÓN

Una posición
estratégica, entre
otros aspectos,
hace de nuestro país
uno de los destinos
clave para la
inversión en
inmobiliario logístico.
España ocupa
el séptimo lugar
preferido para
los inversores
elEconomista MADRID.

l sector inmobiliario logístico español mantendrá el buen hacer que viene defendiendo años atrás y de cara a este ejercicio recibirá en torno a 2.000 millones de euros de inversión. Así lo estiman los expertos de la consultora inmobiliaria internacional Knight Frank. Nuestro país es uno de los destinos clave para la inversión en inmobiliario logístico debido a su posición estratégica, entre otros aspectos. En concreto, España ocupa el séptimo lugar preferido para los inversores, solo por detrás de países como, Alemania, Polonia, Holanda, Reino Unido y Francia.

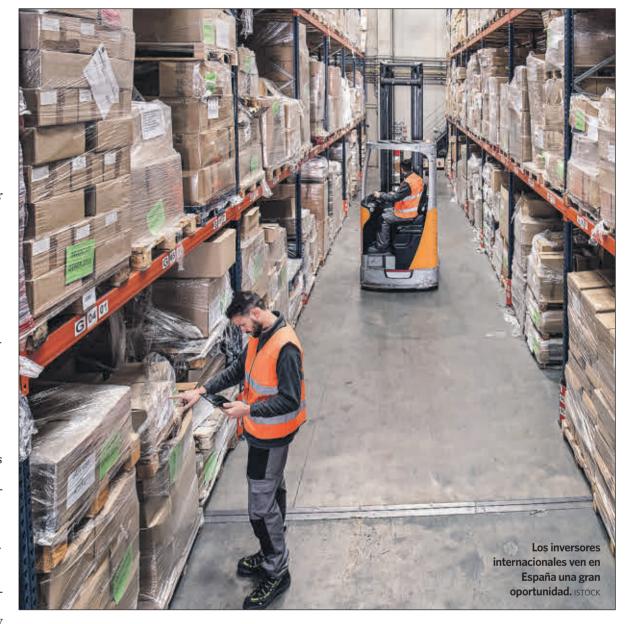
"La demanda de espacio logístico español sigue siendo fuerte, ya que el país está aprovechando los cambios estructurales y se beneficia de las inversiones en infraestructuras. Vemos mucho potencial de crecimiento para el mercado español, y así también lo ven los inversores. España continuará creciendo y podría mejorar su posición en el listado de destinos preferentes para la inversión, por delante de Polonia u Holanda", explica James Cowper-Coles, associate Logistics Capital Markets de Knight Frank en España.

Por otro lado, la cada vez mayor integración de España en la red europea de transportes es uno de los factores que apoyan las previsiones optimistas. El año pasado se anunció que nuestro país pretende completar el enlace ferroviario de alta velocidad del Corredor Mediterráneo para 2026, que llevará líneas ferroviarias de alta velocidad a cuatro regiones: Cataluña, Valencia, Murcia y Andalucía.

La presencia del capital internacional destaca en este mercado. Y es que los inversores internacionales ven en España una gran oportunidad, al contar con plazas muy desarrolladas como Madrid y Barcelona. Más allá de estos conocidos grandes mercados, el foco de los inversores también se ve atraído por ubicaciones que toman fuerza, como es el caso de Málaga, Valencia o Zaragoza.

Además de la inversión, se espera que 2022 también sea un año optimista en cuanto a las operaciones de alquiler. En este sentido, los sectores más activos serán los de alimentación, el retail y el ecommerce, ya que se espera que sean las áreas que más operaciones protagonizarán en el curso, gracias a la tendencia en la reducción de los plazos de entrega. Por su parte, según indican desde la consultora inmobiliaria, la demanda seguirá muy focalizada en las terceras coronas para un almacenaje de poca rotación y distribución a nivel nacional y en primeras coronas para una distribución más de última milla.

En cuanto a la tipología de los inmuebles, se espera que experimenten algunos cambios y consolidación de tendencias. En este caso, "la demanda necesitará activos logísticos más modernos, con mayor altura, diá-



fanos, con campas más amplias, pero también mucho más sostenibles", apuntan desde Knight Frank. Además, desde la consultora resaltan que cobra una gran relevancia el bienestar del empleado, donde la experiencia de trabajo en presencial será muy importante.

"La subida de los costes de construcción, provocada por la situación macroeconómica actual, puede hacer que el ritmo de las operaciones de desarrollo se frene ligeramente. Esta tendencia podría beneficiar, en parte, a naves existentes, siempre y cuando cumplan con los estándares mínimos requeridos por los operadores e inversores", destaca Alejandro Vega-Penichet, head of Industrial & Logistics de Knight Frank en España.

Las cifras de 2021

Según las cifras de la consultora internacional, el año pasado el volumen de inverMás allá de Madrid y Barcelona, ubicaciones como Málaga, Valencia y Zaragoza atraen el foco del inversor

sión en este segmento alcanzó los 2.630 millones de euros en nuestro país –de los cuales 630 millones correspondieron a los últimos tres meses del ejercicio–, superando en casi un 75% las cifras del año anterior.

En cuanto a las cifras de contratación en los principales mercados, el acumulado en Madrid batió récord alcanzando más de 1,4 millones de metros cuadrados, lo que se tradujo casi en un 45% más que en 2020 -cuando el take up se situó en 970.000 metros cuadrados- y más del doble de la contratación de 2019, cuando se registraron 560.000 metros cuadrados. En el caso de Barcelona, también se registraron cifras récord, con 810.000 metros cuadrados en el acumulado anual, lo que supuso un incremento del 95% respecto a lo registrado en 2020. Por su parte, las yields siguieron comprimiéndose y se situaron en un 3,75% en ambas ciudades.

ACTUALIDAD

MERLIN CONVERTIRÁ SUS BONOS EN 'VERDES'

La socimi tiene intención de convertir todos los bonos sénior que la compañía tiene en circulación actualmente, que representan un importe de más de 4.000 millones de euros, en 'bonos verdes'

inanciación y sostenibilidad. Merlin Properties tiene intención de convertir todos los bonos sénior que la compañía tiene en circulación actualmente, que representan un importe de más de 4.000 millones de euros, en bonos verdes. Para ello, la socimi se propone asignar con carácter retroactivo una cantidad equivalente al importe principal de cada serie a activos verdes elegibles de acuerdo con su Marco de Referencia de Financiación Verde.

Este marco cuenta con una *Opinión de Segunda Parte* y se ha preparado un informe de auditoria independiente en relación a la asignación del importe principal en circulación de los bonos a una cartera de activos verdes elegibles.

La compañía capitaneada por Ismael Clemente ha contratado a Crédit Agricole Corporate and Investment Bank y Freshfields Bruckhaus Deringer como asesores en este proceso. La recalificación de los bonos en circulación a bonos *verdes* no supondrá cambios en ninguna otra de las característica de los bonos actuales, ya sea sus términos y condiciones, intereses o vencimientos, tal y como informa la socimi.

Para la conversión, Merlin Properties lanza una serie de ejercicios de solicitud de consentimiento para cada serie de bonos de acuerdo con los respectivos términos y condiciones de cada emisión de bonos y las disposiciones de la asamblea de bonistas correspondientes a cada serie. Cada solicitud de consentimiento comenzará el 25 de abril de 2022 y expirará el 16 de mayo de 2022 o, si se convoca una junta general aplazada, el 30 de mayo de 2022.

Todo al 'verde'

Este programa de financiación verde va en línea con su estrategia en sostenibilidad. El objetivo de Merlin Properties es ser una compañía con cero emisiones netas en 2030, tal y como recoge su plan *Camino a neto cero*. Este plan se compone de tres pilares: la reducción en un 85% de la huella de carbono operativa, la reducción del carbono incorporado en la construcción y reforma de sus edificios y el uso de energía



ALBERTO MARTÍN

La recalificación no supondrá cambios en ninguna característica de los actuales renovable. Asimismo, la huella residual inevitable será compensada a través de iniciativas propias que serán debidamente certificadas.

Su política en materia de sostenibilidad ha permitido a Merlin entrar a formar parte del *Dow Jones Sustainability Europe Index*. En cuanto a certificaciones, Merlin cuenta con más de 2,8 millones de m2 con LEED o Breeam y 1,3 millones de m2 con certificaciones ISO 14001 y 50001.

HINES COMPRA UN SOLAR PARA LOGÍSTICA

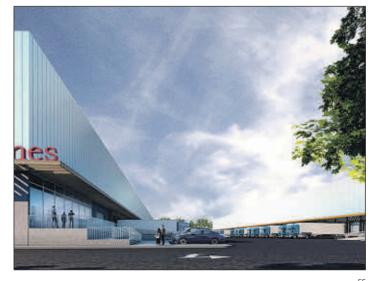
Hines, mediante el fondo Hines Global Income Trust, ha adquirido varios terrenos –con una superficie de 54.338 metros cuadrados– en el submercado del Corredor del Henares que pertenecen a un a un propietario local elEconomista MADRID

ines, la firma global de Real Estate, ha adquirido varios terrenos en el submercado del Corredor del Henares pertenecientes a un propietario local. La nueva propiedad, que colinda con el complejo industrial y de oficinas de Airbus, tiene una superficie de 54.338 metros cuadrados.

En este terreno, adquirido a través del fondo Hines Global Income Trust (HGIT, el grupo pretende construir un parque logístico de alta calidad de más de 65.000 metros cuadrados. Se trata de un proyecto comprometido con la sostenibilidad que aspira a obtener la certificación BREEAM *Excellent*.

"El Corredor del Henares se considera una de las mejores ubicaciones en Madrid para establecer un parque logístico de última generación. Gracias a su ubicación privilegiada, el proyecto tendrá el potencial de ser un centro logístico clave de última milla de gran visibilidad", indica Vanessa Gelado, Senior Managing Director y Country head de Hines Spain.

La adquisición será financiada por el Banco Santander, que también financiará la promoción del nuevo proyecto. Knight Frank e EY representaron a HGIT durante



La nueva propiedad adquirida tiene una superficie de 54.338 metros cuadrados la transacción, mientras que EY representó al propietario local.

"Esta adquisición y expansión de nuestra inversión actual en Madrid nos ayudará a crear un diseño más eficiente para el desarrollo de un complejo logístico de última milla de primera clase en una ubicación privilegiada, con una conexión de transporte muy buena", señala Omar Thowfeek, Managing Director of Investments de HGIT.

La compra tiene como objetivo reforzar todavía más la presencia logística europea del fondo, que incluye doce activos industriales en seis países. HGIT –que inició sus operaciones en 2014– está diversificado por criterios geográficos y de sectores inmobiliarios, con enfoque en activos estables y con fuerte potencial de ingresos a largo plazo. Su cartera, de 2,900 millones de dólares, tiene una exposición de más de dos tercios a los sectores industrial y *living*.

Hines en cifras

Fundada en 1957, Hines tiene presencia en 285 ciudades de 28 países y cuenta, aproximadamente, con 90.300 millones de dólares en activos bajo gestión. Además, la firma proporciona servicios de gestión de inversiones a más de 373 propiedades con 114,2 millones de metros cuadrados. Históricamente, Hines ha construido, reformado o adquirido 1.530 propiedades, sumando más de 511 millones de metros cuadrados. La compañía tiene más de 198 promociones en curso en todo el mundo.

Su entrada en Europa –tiene presencia en 60 ciudades de 14 países– se produjo en 1991. En el Viejo Continente supervisa una cartera de activos bajo gestión valorada en, aproximadamente, 24.500 millones de euros.

OPINIÓN

CLAVES PARA REALIZAR UNA INVERSIÓN INTELIGENTE EN EL SECTOR INMOBILIARIO DE LUJO



Matías Villarroel

Director de desarrollo de Palo Alto Marbella nvertir en un inmueble de lujo supone una gran oportunidad para aquellas personas que buscan un destino para su capital. La compra de una nueva vivienda permite a los propietarios mejorar sus condiciones de vida trasladándose a un espacio moderno y adaptado a sus necesidades. Además, se trata de propiedades con tendencia a la revalorización, siendo inversiones seguras que no solamente amplían el patrimonio personal, sino también permiten obtener una rentabilidad prácticamente inmediata si se opta por el alquiler.

Los expertos auguran que la tendencia alcista en el sector de las viviendas de lujo se mantendrá más allá del momento actual. Debido a las restricciones y confinamientos impuestos por la pandemia, el teletrabajo se ha convertido en una alternativa prioritaria para muchas personas, una situación que ha hecho que los inversores busquen residencias donde poder trabajar de forma remota y cómoda, y que ofrezcan servicios adicionales que mejoren la comodidad y el bienestar familiar.

No obstante, la decisión de invertir en una residencia de alto *standing* debe ser meditada y basada en el análisis, el estudio y el conocimiento del mercado. Esto garantizará la conveniencia y rentabilidad de la inversión, incluso para aquellos que buscan la venta de la propiedad en el medio plazo. Existen algunas claves a tener en cuenta para que la inversión sea realmente provechosa, rentable y segura.

Estudiar y seleccionar una localización adecuada.

La ubicación es uno de los aspectos clave a valorar al seleccionar posibles viviendas. Esta debe cubrir las necesidades de los propietarios y adaptarse a sus gustos. Tradicionalmente, la inversión en una segunda residencia estaba muy ligada al concepto vacacional y de ocio, situándose en zonas costeras o de alta montaña, dejando en un segundo plano el entorno, el diseño y los espacios interiores. Sin embargo, tal y como detallan desde el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE), la nueva normalidad ha llevado a los usuarios a buscar espacios en contacto con el exterior, con jardines, terrazas y azoteas, donde la construcción sea lo menos invasiva posible y se integre con el paisaje de forma armónica. También quieren ambientes más versátiles y polivalentes que permitan realizar distintas actividades de forma cómoda, como trabajar, estudiar o disfrutar del ocio. Asimismo, cobran relevancia las comunidades que comparten los valores de los propietarios y que incluyen servicios y comodidades exclusivas y privadas.

Analizar el rendimiento esperado y/o plusvalía.

Invertir en inmuebles de lujo no solamente es una forma de mejorar el estilo y la calidad de vida al disfrutar de mayores comodidades, también es una decisión que afectará directamente al rendimiento del patrimonio personal y familiar. Por este motivo, es esencial evaluar cuál será el valor estimado del inmueble tanto en el medio como en el largo plazo, y cuál será el margen de beneficio que se podrá obtener en el caso de una futura venta.

El diseño arquitectónico, las calificaciones medioambientales y energéticas, la calidad de los materiales y acabados, o las opciones de reforma o ampliación del inmueble son algunos de los factores esenciales a tener en cuenta. El nivel de desarrollo de la zona donde se ubique la vivienda también afectará a su valor, al igual que los servicios que ofrezca la comunidad.

Calcular el coste del mantenimiento de la propiedad.

Valorar las necesidades de mantenimiento que puede tener la propiedad es también esencial. En el caso de viviendas de nueva construcción es esencial conocer las credenciales de las empresas promotoras y constructoras, así como conocer los detalles y planos para poder adaptarlos a los gustos personales. En el caso de edificaciones compradas a propietarios privados, es importante saber el uso que estos le han dado a la vivienda y conocer los desperfectos o problemas que hayan podido sufrir en el pasado. De esta forma se pueden anticipar los imprevistos provocados por el clima, el diseño o el paso del tiempo.

Conocer los servicios en instalaciones que ofrece la comunidad.

Más allá de los complementos que ofrezca la vivienda, cuando se busca un inmueble de lujo se deben tener en cuenta los servicios y amenidades que ofrece el desarrollo, edificio o comunidad en la que se integra. Estos pueden limitarse a un servicio de portería, seguridad o recogida de basuras, La tendencia alcista de las viviendas de lujo se mantendrá más allá del momento actual o incluir equipamientos como piscinas, solariums y jardines. Los propietarios más exigentes van más allá y buscan *Lifestyle Destinations* que les ofrezcan todas las comodidades para trabajar de forma remota y disfrutar de su tiempo libre. Las comunidades más selectas cuentan con gimnasios, zonas spa y *wellness*, espacios naturales privados o actividades exclusivas que incluyen eventos y celebraciones.

Buscar asesoramiento de confianza y experimentado.

Las exigencias de los nuevos propietarios de viviendas de lujo son máximas y las promotoras debemos estar a la altura. El asesoramiento con expertos del mercado permite realizar inversiones acertadas que estén a la altura de las expectativas, ofreciendo bienestar, confort y ocio superiores. Es necesario que aquellas personas que buscan una segunda residencia o una propiedad en un emplazamiento lejano a su lugar de residencia, ya sea una región o país distintos, se dejen aconsejar por expertos locales de confianza. De esta forma se asegurará una inversión inteligente en la que se cumplan todas las condiciones legales por todas las partes. También se podrán obtener mejores condiciones de financiación o precios exclusivos gracias a las conexiones del asesor.

Realizar una inversión inmobiliaria de lujo es una decisión cuya trascendencia va más allá de la simple compra. Debe adoptarse una perspectiva holística con tal de tener en cuenta todos los factores que entran en juego en el presente y en el futuro, buscando una comodidad superior y unos servicios exclusivos tanto para el momento actual como para el porvenir, hecho que garantizará la rentabilidad de la propiedad.



La decisión de invertir debe ser meditada y basada en el análisis, el estudio y el conocimiento del mercado. ISTOCK



