

# Patrimonio Inmobiliario



DREAMSTIME

## **CRECE LA OKUPACIÓN EN LAS VIVIENDAS DE LUJO**

Destinos como Ibiza, Alicante o la Costa del Sol se han visto afectadas por un incremento de estos delitos en villas exclusivas y áticos 'premium'



## Patrimonio Inmobiliario ACTUALIDAD



# Las villas de lujo y áticos exclusivos, nuevo foco de actuación de los okupas

Los expertos han detectado un aumento en la okupación de viviendas de lujo en destinos como Ibiza o la Costa del Sol, en Marbella, Estepona o Fuengirola, entre otras ubicaciones y alertan de la importancia de tomar medidas preventivas

**Alba Brualla**  
MADRID

**L**as joyas del inmobiliario de lujo, en el punto de mira de los okupas. Las propiedades más exclusivas de España, desde villas millonarias en Ibiza hasta áticos en la Costa del Sol, están siendo objeto creciente de ocupaciones ilegales. La situación preocupa al sector, que advierte de un aumento de estos incidentes en zonas turísticas de alto nivel y llama a reforzar la protección legal e inmobiliaria. “Hemos observado un incremento en las ocupaciones de propiedades de alto valor, especialmente en zonas turísticas y urbanas. Estas propiedades, al estar deshabitadas durante largos períodos, se convierten en objetivos atractivos para los ocupantes ilegales”, advierte Ángel Sánchez, abogado y socio de Golden Partners, despacho especializado en real estate de lujo.

El experto asegura que en Ibiza, zonas como Sant Josep y Santa Eulària, conocidas por sus viviendas de ultra lujo, valoradas en más de 10 millones de euros, “han experimentado ocupaciones ilegales”. También la provincia de Alicante, se ha visto afectada por este fenómeno, “con incrementos de hasta el 9,6%”, apunta el directivo de Golden Partners.

Zonas como Playa Arenal-Bol en Calpe, donde el precio por metro cuadrado supera los 7.000 euros o en la Costa del Sol, áreas como Marbella, Es-

tepona y Fuengirola, que albergan algunas de las viviendas más caras de Andalucía, “han experimentado también ocupaciones ilegales”.

Asimismo, hay casos en barrios como Guadalmana en Estepona y El Higuero en Fuengirola, que destacan por su elevado precio por metro cuadrado. “Cataluña, especialmente la provincia de Barcelona, lidera en número de ocupaciones ilegales, concentrando más del 40% de los casos a nivel nacional. Sólo el año pasado, se registraron más de 5.000 incidentes en la región, afectando tanto a propiedades de lujo como a viviendas estándar”, apunta Sánchez.

El directivo destaca que, viendo “el día a día de nuestro despacho, Golden Partners tuvo que abrir una línea de negocio específica a finales del año pasado para atender a clientes que compraron con nosotros una vivienda de lujo y que han experimentado usurpaciones en otras de su propiedad que tenían como segundas residencias. Especialmente por la zona de la Costa del Sol e Islas Baleares”.

Según el experto, los más afectados por este tipo de okupación suelen ser los inversores extranjeros, propietarios de segundas residencias de lujo y grandes tenedores de inmuebles. “La distancia geográfica y la falta de supervisión regular hacen que estas propiedades sean más

vulnerables. Por ello, desde el despacho aconsejamos siempre dejar los alquileres en manos de expertos legales e inmobiliarios locales. Así el inversor tan sólo tiene que preocuparse de ver el ingreso por alquiler en su cuenta bancaria a final de cada mes y olvidarse de las vicisitudes del día a día de la gestión de un inmueble”, resalta Sánchez.

El directivo señala que la inseguridad jurídica generada por las ocupaciones ilegales puede disuadir a inversores, especialmente extranjeros, afectando negativamente al mercado inmobiliario de lujo. “Sin embargo y por suerte, la percepción de la seguridad jurídica en España desde el extranjero permanece intacta por el momento. Una afirmación que se sustenta en la imparable subida del precio del inmobiliario de lujo año a año”.

“Sólo en 2024, el precio de la vivienda de lujo de segunda mano en España experimentó un incremento notable, aunque con variaciones según la región y el segmento específico del mercado. A nivel nacional, las propiedades valoradas en más de 3 millones de euros aumentaron su precio medio en un 4,5% durante 2024”, concreta Sánchez.

Si bien es cierto, que el impacto puede variar según el destino y el volumen de casos de okupa-





Interior de una vivienda de lujo.

MARTIN BARRAUD

ción que se den. “Las zonas con alta incidencia de ocupaciones pueden ver afectada su reputación, lo que puede traducirse en una disminución del valor de las propiedades y en una menor demanda por parte de compradores e inversores. Aunque insistimos, por ahora este no ha sido el caso y la tendencia del real estate de lujo en España continúa al alza”.

### Medidas para evitar okupaciones

Ante la amenaza creciente de okupación en propiedades de lujo, los expertos en derecho inmobiliario recomiendan adoptar una serie de medidas preventivas y conocer bien los mecanismos legales de defensa y desalojo.

La primera línea de defensa ante una okupación es la prevención. Existen varias estrategias que, combinadas, ofrecen una protección mucho más eficaz frente a los intentos de okupación ilegal. Por un lado, se recomienda contratar seguros específicos que cubran ocupaciones ilegales y sus consecuencias.

En los últimos años el mercado asegurador ha evolucionado para responder a esta nueva realidad, y hoy en día es posible contratar pólizas que no solo cubren los daños materiales causados durante la okupación, sino también los gastos legales derivados del proceso de desalojo. Algunas aseguradoras incluso contemplan compensaciones económicas por la pérdida de uso del inmueble durante el tiempo que dure la okupación. Esta herramienta, todavía desconocida por muchos propietarios, se convierte en un escudo financiero clave en caso de que se materialice el riesgo.

Por otro lado, desde Golden Partners recomienda instalar sistemas de seguridad avanzados. El uso de alarmas con conexión a central receptora, sensores perimetrales, cámaras de videovigilancia con acceso remoto y simuladores de presencia son recursos cada vez más habitua-

les en viviendas de alto valor. Además, existen soluciones domóticas que permiten controlar el estado del inmueble desde cualquier parte del mundo, lo que representa una gran ventaja para los propietarios internacionales o no residentes.

La supervisión activa y mantenimiento frecuente es otra medida importante. Una propiedad de lujo deshabitada y sin vigilancia puede convertirse en un objetivo fácil. Por ello, se recomienda contar con servicios de mantenimiento integrales que incluyan visitas periódicas, revisión de accesos, simulación de actividad (como encendido de luces o recogida de correspondencia) y reporte regular al propietario o al gestor patrimonial. Este tipo de supervisión no solo ayuda a evitar intrusiones, sino que permite detectar de forma temprana cualquier anomalía.

Otra alternativa es el alquiler temporal como fórmula disuasoria. Así, consiste en poner en alquiler la propiedad durante los periodos en los que no se utilice. Aunque a priori pueda parecer contradictorio alquilar una vivienda de lujo por temporadas, esta práctica reduce de forma significativa el riesgo de okupación al asegurar que la vivienda esté habitada o bajo vigilancia constante. Además, proporciona una fuente adicional de ingresos y contribuye a mantener el inmueble en condiciones óptimas.

Existen en el mercado a día de hoy empresas especializadas en este tipo de alquileres que cuentan con una red de clientes de confianza y que se encargan de realizar toda la gestión, lo que no supone un esfuerzo para los propietarios, que al mismo tiempo estarán rentabilizando su propiedad en los periodos en los que no la usan.

### Usurpación vs allanamiento

Según explica Sánchez, una de las principales dudas entre los propietarios afectados por la okupación es cómo se califica legalmente este

tipo de delito. La legislación española distingue dos supuestos principales: el allanamiento de morada y la usurpación de bienes inmuebles.

El allanamiento de morada, regulado en el artículo 202 del Código Penal, se aplica a viviendas habitadas, ya sean primeras o segundas residencias. En este caso, el delito se considera especialmente grave, ya que afecta directamente a la inviolabilidad del domicilio. La pena prevista es de 6 meses a 2 años de prisión si no hay violencia o intimidación, y de 1 a 4 años de prisión y multa de 6 a 12 meses si se ha producido acceso con violencia. Por su parte, la usurpación está contemplada en el artículo 245 del mismo código y se refiere a la ocupación de inmuebles deshabitados sin consentimiento del propietario. Las penas, en este caso, son considerablemente menores: multa de 3 a 6 meses si no hay violencia, y prisión de 1 a 2 años si existe violencia o intimidación.

En ambos casos, es imprescindible que el propietario denuncie cuanto antes y aporte la documentación acreditativa de la propiedad y del uso del inmueble. En el caso de las segundas residencias, demostrar que se trata de una vivienda con uso habitual –aunque no diario– puede ser decisivo para que el caso se tramite como allanamiento y no como simple usurpación, con las consecuencias penales que ello implica.

### La nueva ley antiokupas

Con la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, conocida como Ley antiokupas, el marco jurídico ha dado un paso importante hacia la protección de los propietarios, especialmente en situaciones donde el inmueble ocupado es una vivienda. Esta norma permite que los casos de okupación, tanto por allanamiento como por usurpación, puedan resolverse mediante juicios rápidos, lo que en teoría acorta los plazos de resolución a un máximo de 15 días desde la denuncia.

Además, la ley habilita a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado a intervenir de manera más inmediata en aquellos casos en los que quede acreditado que el inmueble es morada habitual del propietario o que ha sido ocupado recientemente. Este cambio ha sido especialmente valorado por los despachos jurídicos especializados en real estate, que ven en la norma una herramienta eficaz, siempre que se aplique correctamente.

A pesar del nuevo marco legal, la duración real de un proceso de desalojo depende de múltiples factores. La carga de trabajo de los juzgados, los recursos presentados por los okupas o la interpretación del uso del inmueble por parte del juez pueden extender el procedimiento. En la práctica, aunque los desalojos pueden resolverse en dos semanas en escenarios favorables, aún existen casos que se alargan durante meses.

“Con la nueva legislación, los desalojos por okupación ilegal podrían llegar a resolverse en un plazo de 15 días mediante juicios rápidos. No obstante, en la práctica, factores como la saturación de los juzgados o recursos interpuestos pueden extender el proceso. Antes de la reforma, los desalojos podían tardar entre 8 y 18 meses”, explica Sánchez.

El experto de Golden Partners apunta que “la Ley Orgánica 1/2025 ha sido un cambio significativo, permitiendo que los delitos de okupación ilegal se tramiten por la vía de juicios rápidos. Además, se ha eliminado la necesidad de realizar estudios de vulnerabilidad en ciertos casos, agilizando el proceso de desalojo. Una circunstancia especialmente relevante para las propiedades de alto valor cuyo lucro cesante (por ese periodo en que deja de alquilarse) genera mayores pérdidas a su propietario”.

La región de Cataluña concentra más del 40% de los casos de okupación a nivel nacional



## Patrimonio Inmobiliario OFICINAS

# Las oficinas españolas ganan atractivo entre los inversores por sus costes competitivos

Los costes medios de implantación de oficinas se situaron en 1.083 euros/m<sup>2</sup> en la capital española, mientras que la ciudad catalana arrojó cifras ligeramente superiores, de 1.138 euros/m<sup>2</sup>, según Cushman & Wakefield

Lorena Torio

MADRID

**E**spaña se consolida como uno de los mercados más competitivos de Europa en costes de implantación de oficinas. Es una de las conclusiones del informe *EMEA Office Fit Out Cost Guide 2025*, elaborado por Cushman & Wakefield, que sitúa a Madrid y Barcelona como dos de las ciudades más atractivas en este ámbito gracias a la combinación de costes atractivos y una demanda sostenida de espacios de alta calidad.

El análisis de la consultora detalla que los costes medios se situaron en 1.083/m<sup>2</sup> en Madrid, mientras que Barcelona presenta cifras ligeramente superiores, de 1.138/m<sup>2</sup> de coste medio. En comparación con otros países europeos, los costes españoles son relativamente más asequibles. Por ejemplo, en Francia, el coste medio en París se sitúa en 1.161/m<sup>2</sup>, mientras que en Alemania las cifras son más elevadas, alcanzando en Berlín los 2.333/m<sup>2</sup> y en Fráncfort los 2.408/m<sup>2</sup>. En el Reino Unido, son aún más altos, con Londres registrando un coste medio de 2.671/m<sup>2</sup>, mientras que en Manchester y Birmingham se situaron en 2.311/m<sup>2</sup> y 2.199/m<sup>2</sup>, respectivamente.

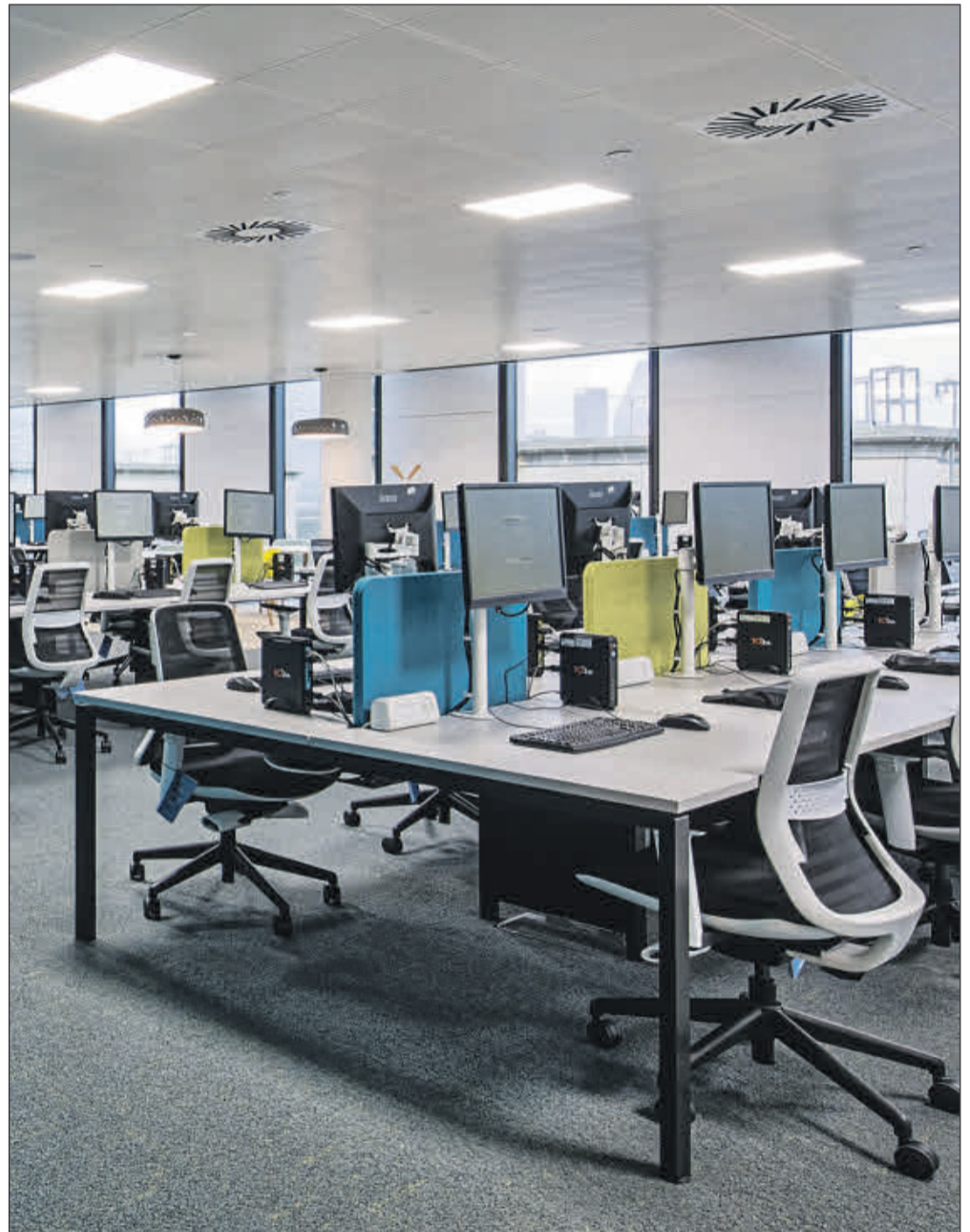
El informe indica que en Europa los costes de implantación aumentaron entre un 3% y un 4% interanual, mientras que los costes de reinstalación crecieron entre un 2% y un 7%.

“A pesar de las condiciones económicas volátiles de 2024, el mercado de oficinas en España ha mostrado una notable resistencia”, dice el texto, que explica que la reducción de los tipos de interés llevada a cabo por el Banco Central Europeo (BCE) en la segunda mitad de 2024 ha impulsado la confianza empresarial, lo que ha dado lugar a la contratación de 10,3 millones de metros cuadrados de espacio de oficina en toda Europa, un incremento del 5% respecto al año anterior.

La demanda sigue siendo más alta para edificios de clase A, que ahora representan el 50% de toda la actividad de alquiler, en comparación con el 40% registrado en 2019. Tanto en Madrid como en Barcelona, la contratación de espacios de alta calidad ha sido un motor clave para la estabilidad del mercado, siendo uno de los factores más importantes de decisión. Durante el último año, el 75% de la superficie de oficinas contratada en la capital española ha correspondido a edificios de categoría A y B+, reflejando una clara preferencia por espacios de alta calidad. En Barcelona, esta tendencia también se mantiene, con un 70% de la contratación concentrada en inmuebles de estas características.

Madrid mantuvo una actividad de arrendamiento “robusta, respaldada por una oferta constante de edificios modernos y bien ubicados”, detalla la consultora. Esta tendencia se ha visto reflejada en el notable incremento de la contratación de oficinas en 2024, impulsado por la búsqueda de espacios de alta calidad y flexibilidad. La elevada demanda de activos de categoría A/B+ ha llevado a un ajuste progresivo de la disponibilidad, con mínimos históricos en mercados clave dentro de la M-30. Además, el crecimiento de sectores emergentes como el Learning y el renovado dinamismo del sector público han sido factores determinantes en la consolidación de este comportamiento del mercado.

En cuanto a Barcelona, la ciudad catalana experimentó una dinámica similar, con una fuerte demanda de espacios en ubicaciones clave y bien comunicadas. “La consolidación de las nuevas



ALAMY

áreas de negocio ha sido clave, atrayendo el interés de las empresas que buscan espacios más eficientes y adaptados a sus necesidades”, explica la firma. El sector tecnológico ha reforzado su presencia, impulsando la contratación en áreas estratégicas, mientras que el creciente interés por soluciones flexibles, como los espacios *plug&play* y el subarriendo, refleja la evolución de las necesidades corporativas.

En esta línea, la sostenibilidad y los criterios ESG (*Environmental, Social and Governance*) también están ganando peso en las decisiones de adecuación de oficinas. En 2024, el 46% de los encuestados indicó que sus ocupantes/inquilinos incrementaron el gasto en criterios ESG con respecto a 2023.

### El ritmo de crecimiento se ralentiza

En cuanto a los alquileres, la sólida demanda de espacios contribuyó a un incremento del 5,4% en

2024. No obstante, la consultora estima que para 2025 el ritmo de crecimiento de los alquileres “se ralentizará hasta el 2,1% durante el próximo año”. Ese comportamiento se atribuye en parte al elevado volumen de nueva oferta terminada, que ejercerá una mayor presión al alza sobre las tasas de *vacancy*.

“España se posiciona como uno de los mercados más atractivos para la implantación de oficinas, impulsado por sus competitivos costes y una creciente existencia de espacios de alta calidad”, explicó Óscar Fernández, socio, director de Desarrollo de Negocio de Project & Development Services de Cushman & Wakefield en España. “Con unas

perspectivas económicas estables y un mercado inmobiliario en crecimiento, Madrid y Barcelona seguirán siendo destinos claves y prioritarios para la inversión en oficinas en Europa”, concluyó Fernández.

La demanda sigue siendo más alta para edificios de clase A, que representan el 50% de toda la actividad de alquiler





## DISEÑAMOS PENSANDO EN TI

Isla de Onza es una urbanización exclusiva ubicada en la milla de oro de la costa gallega. Se sitúa en primera línea de mar en Areas, junto a Sanxenxo y entre dos maravillosas calas: la Praia de Area de Agra y Punta de Pampaido. El residencial se configura en un gran espacio ajardinado que alberga tres tipologías de vivienda. Pareados, adosados con jardín privado y viviendas con amplias

terrazas. Todas ellas con vistas a la ría y al entorno natural. Además, Isla de Onza cuenta con todos los servicios imaginables, como el exclusivo Lounge Club, con equipamientos deportivos, áreas de ocio y grandes zonas verdes. Por ubicación, arquitectura y servicios, Isla de Onza es uno de esos lugares que marca la diferencia.



T. +34 690 060 060



## Patrimonio Inmobiliario ENTREVISTA

# “España se erige como una de las grandes potencias en movilidad vertical”

Pedro  
Martín

CEO de TK Elevator  
para la región del  
sur de Europa



Alba Brualla MADRID.

El nuevo campo de fútbol de Barça, el Pabellón Roig Arena de Valencia, la nueva estación de Chamartín, o la línea 9 del Metro de Barcelona. Todas estas infraestructuras tienen una cosa en común: la tecnología de movilidad de TK Elevator, una de las mayores empresas de instalación de ascensores, rampas y escaleras mecánicas del mundo. Sin embargo, su principal negocio es el residencial, ofreciendo accesibilidad a miles de familias en España. Pese a ello, Pedro Martín, CEO de la compañía, es muy consciente de los retos que quedan pendientes en esta materia y por eso su compañía trabaja en el desarrollo de nueva tecnología que permita la implantación de ascensores en un parque residencial que se caracteriza por ser inaccesible y obsoleto.

### Más de 5 millones de personas viven en pisos sin ascensor en España, ¿cómo encaja esta realidad con la visión de la ciudad moderna, conectada y accesible a la que supuestamente nos movemos?

La falta de accesibilidad sigue siendo una barrera silenciosa para millones de personas en nuestro país. Como bien dices, más de cinco millones de personas viven en pisos de tres o más alturas sin ascensor, lo que puede provocar aislamiento en personas con problemas de movilidad. Una sociedad del bienestar como la nuestra no debería permitirlo. A pesar de estos datos, que obviamente hay que mejorar, España se erige hoy como una de las grandes potencias en movilidad vertical, con una de las mayores densidades de ascensores del mundo. Esto supone una oportunidad única para nuestro país en general, y para nuestro sector en particular: transformar nuestro liderazgo cuantitativo en referente cualitativo en accesibilidad. El ascensor, lejos de ser un mero sistema mecánico, se ha convertido en el corazón de los edificios modernos que permite una autonomía real para millones de ciudadanos.

### Cuando se habla de ascensor se piensa en un edificio, pero cada vez más están presentes en el urbanismo de las ciudades...

A medida que las ciudades afrontan una creciente concentración poblacional, su expansión en vertical se vuelve imprescindible, y los ascensores juegan un papel crucial. Nuestras soluciones de movilidad y accesibilidad urbana permiten salvar obstáculos en orografías complejas, particularmente

en el norte de España en ciudades como Vigo, Santander o País Vasco, pero también en Barcelona o Toledo: ascensores inclinados, rampas, escaleras mecánicas a la intemperie... Proyectos de gran complejidad que han recibido premios internacionales por su diseño, su sistema y la integración armoniosa en entornos históricos. Se trata de infraestructuras que se integran en el entorno y minimizan el impacto medioambiental, muchas de ellas verdaderas obras de arte: las rampas en el casco histórico de Vitoria-Gasteiz; el ascensor inclinado de Ría de la Pila en Santander; las 20 escaleras mecánicas que posibilitan el acceso al casco histórico de Toledo; el ascensor de Zurbarranbarri en Bilbao, que permite salvar más de 40 metros de desnivel; las escaleras de Montjuic... Son muchas, y a cada cuál más espectacular.

### ¿Qué cambios significativos trae la nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC)?

Con esta nueva normativa, España lidera la transformación del sector hacia unas mayores exigencias en términos de seguridad, cuestión que está totalmente alineada con nuestros valores. El mantenimiento de los equipos de movilidad como ascensores, escaleras y pasillos mecánicos, plataformas, montacargas, etc... no es un trámite, sino una inversión en bienestar. En TK Elevator no solo hemos adaptado todos nuestros procesos y servicios a las exigencias de la nueva ITC, somos parte activa de esta evolución. Es un hito técnico y una oportunidad para hacer de España un referente global en accesibilidad urbana.

### ¿Cómo van a afectar estos cambios normativos al negocio de la empresa?

El nuevo marco normativo ha activado una transformación que el sector llevaba tiempo necesitando. Para TK Elevator representa, sin duda, una gran oportunidad: refuerza el valor de nuestra principal línea de negocio, el mantenimiento y las reparaciones; acelera los procesos de modernización y pone en el centro la necesidad de soluciones fiables, seguras y adaptadas a entornos complejos. También impone un desafío significativo, especialmente ante el aumento de costes y recursos necesarios para su implementación.

### Además de la ITC, el sector enfrenta más cambios normativos ¿cómo valora el reciente anteproyecto de reforma de dependencia y discapacidad que obliga a instalar ascensores cuando un vecino lo requiere?

Esta reforma legislativa tiene un doble impacto: humaniza nuestras ciudades al eliminar barreras, y consolida el liderazgo de España como referente global en accesibilidad. Sin duda, creemos que marcará un punto de inflexión y mejorará la vida de millones de personas, reforzando un compromiso que en TK Elevator tenemos muy claro: no dejar a nadie atrás. Hemos reforzado nuestra área de Nuevas Instalaciones con un equipo especializado en soluciones para edificios sin ascensor, proyecto que ofrecemos llave en mano y con posibilidad de financiación al 100%. Para ello, hace dos años lanzamos nuestro ascensor EOX Renew, diseñado para adaptarse a la arquitectura de cualquier edificio aprovechando el espacio disponible con las mínimas alteraciones estructurales.

### ¿Cree que el mercado cuenta con la capacidad técnica y la mano de obra cualificada necesaria para responder a un aumento de la demanda?

Nuestro mercado es muy maduro y sostenible. Estamos preparados para asumir esa demanda por tres cuestiones. En primer lugar, porque contamos con EOX, nuestro ascensor nativo digital y eco-eficiente que lanzamos hace tres años desde nuestro centro de I+D en Móstoles, y que es un éxito rotundo. En segundo lugar, porque en España tenemos tres fábricas propias en las que producimos nuestros ascensores, rampas y escaleras mecánicas, y que dan servicio no solo a nuestro país, sino al resto de países del grupo. Y en tercer lugar, porque contamos con un equipo profesional altamente cualificado. En este sentido, en España hay una importante área de mejora: sigue existiendo un enorme gap entre la formación de nuestros jóvenes y las necesidades del mercado real, por lo que debemos posicionar la Formación Profesional como solución estratégica para la empleabilidad del siglo XXI, eliminando estigmas obsoletos. Lo que muchos jóvenes desconocen es que, si estudian el grado superior de electromecánica, tendrán prácticamente asegurado al 100% su futuro laboral.

EE

“Más de cinco millones de personas viven en pisos de tres o más alturas que no cuentan con ascensor”

“La falta de accesibilidad es a día de hoy una barrera silenciosa para millones de personas en nuestro país”



# Isla Natura, un modelo de ciudad que busca la regeneración medioambiental

El nuevo barrio va a concentrar más de 2.000 viviendas. Se trata de la mayor actuación residencial en el sur de Sevilla y una oportunidad de crear una infraestructura moderna, donde el diseño vanguardista convive con la belleza natural

## EcoBrands

Cerca de 4.250 árboles repartidos en 67 hectáreas. En esto se va a traducir Isla Natura, un barrio sostenible ubicado en el sur de la ciudad de Sevilla, situado junto a los Bermejales en el margen izquierdo del río Guadaira, parte del futuro anillo verde. La zona contará con más de 180.000 metros cuadrados de parques y jardines que proporcionará un nuevo pulmón verde de la ciudad. Además, se destinarán 42.000 metros cuadrados a centros educativos, más de 24.000 a uso deportivo y 13.300 a otros usos de interés público y social.

El nuevo barrio va a concentrar más de 2.000 viviendas, lo que supone la mayor actuación residencial en el sur de Sevilla y la oportunidad de crear una infraestructura moderna, donde el diseño vanguardista convive con la belleza natural en un enclave inigualable.

Las infraestructuras, construidas por Metrovacesa, va a estar adaptadas a cada necesidad: edificación en manzana, torres o unifamiliares. Además, será un importante foco de empleo para sus habitantes por su cercanía con el CC.Lagoh, la nueva sede de la Ciudad de la Justicia o el centro logístico del Puerto de Sevilla.

La conectividad es otra de las prioridades de Isla Natura para facilitar la llegada desde varios puntos de la ciudad. Los accesos sur y norte generan una ronda urbana desde la Avda. de Las Razas a la Avda. de Jerez, además del acceso por la ronda SE-30. El barrio también estará conectado a la red pública de transporte con la futura llegada del metro. A esto se suma que estará perfectamente integrada en el tejido urbano de la capital: a sólo 13 minutos en coche de la Torre del Oro.

## Eficiencia energética

Una de las principales prioridades de Isla Natura es la eficiencia energética, tanto a nivel público como en cada vivienda. El proyecto cuenta con una red de alumbrado público de máxima eficiencia basada en tecnología LED, también aplicada en las señales verticales de regulación del tráfico. Para las futuras viviendas se tendrán en cuenta criterios de construcción sostenible para obtener una calificación energética positiva.

La gestión del agua también es un punto importante a la hora de construir una red sostenible para aprovechar al máximo este recurso. Isla Natura contará con el sistema más actual de drenaje urbano sostenible (SUDS) junto a otras medidas como infiltración, laminación, retardo, detección o retención del agua.

Todo esto ha sido posible gracias a una inversión de 400 millones de euros. Las promociones de Metrovacesa en Isla Natura comprenden 1.800 viviendas, entre las que se incluyen 330 unidades de protección oficial, que a su vez se suman a las 950 VPO que ejecutarán Emvisesa y Vimpyca. En la zona hay previstos centros educativos, deportivos y de

Contará con más de 180.000 metros cuadrados de parques y jardines



ocio, supermercados (ya hay varios interesados) y hasta un hotel. El nuevo barrio aún dominado por las grúas está a la vera del Guadaira, a un paso de los Bermejales, del Centro Comercial Lagoh, de la nueva Ciudad de la Justicia y de los accesos norte y sur de la ciudad. Tendrá cerca el metro cuando esté completo el tramo sur de la Línea 3.

Las primeras llaves se entregaron el pasado

mes de noviembre, lo correspondiente a unas 350 villas y este 2025 le tocará el turno a más de 500 familias. Estas cifras han roto todas las previsiones, se estimaba que la venta iba a durar cuatro años y se va a agotar en dos años. Lo habitual es planificar la comercialización a 30 meses vista, de forma que cuando acaben las obras esté todo vendido. Aquí esa cronología se cumplirá holgadamente.

Producido por EcoBrands



## Patrimonio Inmobiliario ACTUALIDAD

# La inteligencia artificial revoluciona la forma de tasar en el mercado inmobiliario

Esta tecnología está desempeñando un papel decisivo en el sector de la tasación, acelerando, automatizando e identificando procesos y patrones con algoritmos que aprenden en tiempo real

**Lorena Torío**  
MADRID

**E**n un momento de profundos cambios en el mercado inmobiliario, la precisión y la rapidez a la hora de valorar activos se ha convertido en un factor clave para compradores, vendedores, promotores y entidades financieras. En esta transformación, la inteligencia artificial (IA) está desempeñando un papel decisivo, acelerando y automatizando procesos y patrones con algoritmos que aprenden en tiempo real.

“La inteligencia artificial ya está revolucionando el modo en que analizamos datos y procesamos información en el sector de la valoración. No solo permite automatizar procesos, sino también identificar patrones complejos e incluso mejorar la eficiencia operativa”, explica Jorge Dolç, recientemente nombrado secretario general de la Asociación Española de Valoración (AEV), quien recalca que el juicio profesional sigue siendo clave en el proceso de tasación. “En mercados complejos, con activos heterogéneos y datos incompletos, la experiencia del tasador es insustituible, por lo que siempre seguirá siendo clave la figura humana”, añade.

En base a ello, la patronal de las tasadoras apuesta por un modelo híbrido donde la tecnología y el conocimiento experto se complementen. “El actual modelo de valoración de España, formado por el tasador experto y la sociedad de tasaciones, permite ofrecer valoraciones de mayor precisión y con procesos ágiles y transparentes”.

En medio del proceso de transformación, impulsado por la digitalización, la sostenibilidad y los cambios en los modos de vida, el directivo enumera varios retos a los que se enfrenta el sector: la adaptación a la nueva normativa europea incorporando los criterios ESG en la valoración; el impacto de la innovación tecnológica, y la necesidad de mantener la confianza del mercado en un entorno más turbulento.

Además, recuerda que “hay que seguir promoviendo una autorregulación de excelencia, manteniendo actualizadas las prácticas de la profesión y adaptándolas al ritmo del avance de las leyes, la tecnología y la sociedad. La AEV trabaja para que el sector no solo responda a estos desafíos, sino que los anticipe”.

### Sostenibilidad y criterios ESG

Precisamente, la sostenibilidad y los criterios ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) están adquiriendo un protagonismo creciente en el sector inmobiliario, y su integración en los análisis de valor de viviendas es una necesidad. Jorge Dolç explica que ambos elementos se incorporan como un conjunto adicional de características del inmueble que, en la medida en que el mercado les asigne un valor a estas características, podrá ser estimado. “De ese modo, el precio de venta de los inmuebles más sostenibles será más elevado, mientras que la demanda de los menos sostenibles podría verse afectada a la baja, y con ello su valor”, concreta el responsable de la patronal.

En concreto, estas características deberán ser consideradas en la metodología de cálculo correspondiente. Por ejemplo, en tasaciones valoradas por el método de comparación, la selección de comparables deberá realizarse sobre inmuebles con características de eficiencia y sostenibilidad lo más similares posible al inmueble



ISTOCK

valorado, mientras que en las tasaciones en las que se emplee el método de actualización de rentas, deberá tenerse en cuenta el grado de sostenibilidad del inmueble para establecer la proyección de los flujos de caja.

### Transparencia

Otro eje prioritario en la agenda de la AEV es el fortalecimiento de la transparencia. “Promovemos normas técnicas exigentes, procesos medibles y códigos de buenas prácticas que ya han sido adoptados por la mayoría del sector”, destaca el responsable de la patronal.

Esta apuesta se traduce en un modelo de tasación único, que separa claramente la figura del tasador –con su sensibilidad para matizar el valor a nivel micro– y la de la sociedad de tasación, con capacidad tecnológica para respaldar y verificar las estimaciones mediante herramientas informáticas avanzadas.

Estas sociedades, que originalmente surgieron para garantizar el control de calidad, se han convertido en auténticas plataformas tecnológicas capaces de generar modelos predictivos, calcular va-

lores hipotecarios y ofrecer referencias estadísticas que respaldan el análisis experto. “Nuestro compromiso es que el informe de tasación, su proceso de cálculo y las conclusiones obtenidas sean comprensibles para cualquier ciudadano”, añade el directivo, quien recuerda que la AEV actúa como nexo entre el conocimiento técnico, la práctica profesional y las demandas sociales y regulatorias.

### Evolución de precios

El precio de la vivienda residencial en España subió entre un 5% y un 6% durante 2024, según el último informe del Observatorio de la Valoración, elaborado por la AEV, y el pronóstico es que los precios sigan al alza en los próximos trimestres, aunque con variaciones territoriales. “Se espera que las grandes ciudades con alta demanda mantengan un crecimiento más sostenido”.

“Los modelos predictivos empleados muestran una gran estabilidad en este proceso de revalorización y, salvo shocks inesperados, se prevé que se mantenga este crecimiento en los próximos trimestres, aunque podría realizarse de forma diferenciada según la región, siendo más pronunciado en ciudades con alta demanda”, concluye el secretario general de la patronal de las tasadoras.

La AEV actúa de nexo entre el conocimiento técnico, la práctica profesional y las demandas sociales y regulatorias





El bienestar como forma de vida





Patrimonio Inmobiliario **OPINIÓN**

# Evolución reciente del residencial español



**Cristina Arias**

Directora Servicio de Estudios Tinsa by Accumin

**E**n el primer trimestre de 2025 el valor medio de la vivienda ha continuado acelerando su crecimiento y se ha situado en 1.902/m<sup>2</sup>, 7,5% por encima del nivel que registraba en el mismo trimestre del año anterior, impulsado por el aumento de los precios residenciales en capitales y grandes ciudades y en sus áreas metropolitanas, además del sostenimiento de crecimientos interanuales vigorosos en islas y costa mediterránea, con mayor componente turístico.

Esta evolución supone una recuperación nominal casi completa del nivel de precios alcanzado durante la burbuja de 2007. El valor medio de la vivienda se ha situado en marzo a 11% de distancia por debajo de estos valores máximos, aupado especialmente por el nivel de precios en las islas, capitales y grandes ciudades y en sus áreas metropolitanas. No obstante, el fuerte episodio inflacionista de los últimos años hace que estas comparaciones estén especialmente distorsionadas. Al excluir el efecto de la inflación, el nivel de precios en términos reales se sitúa todavía a más de 20% por debajo de máximos en todas las zonas.

Así, el fuerte impulso de los precios residenciales observado durante el periodo 2021-2023 se ha debido principalmente a la inflación. El aumento del IPC general hasta 8,4% en 2022 tuvo un impacto monetario en el valor de la vivienda. La activación de la demanda residencial tras la pandemia como consecuencia del fuerte aumento poblacional y del entorno de ahorro acumulado, bajos tipos de interés y descubrimiento de nuevas necesidades de espacio, se encontró con una oferta residencial escasa que permitió traspasar de forma prácticamente íntegra al comprador la actualización del nivel de precios. Descartando el efecto de la inflación, los precios residenciales reales en dicho periodo se mantuvieron relativamente estables y no ha sido hasta 2024 cuando han comenzado a crecer.

Aunque excluyendo el efecto de la inflación los precios residenciales se mantuvieron en tasas de variación reducidas durante esos años, el acceso a la vivienda se dificultó igualmente. Esto se debe a que, para evitar el enquistamiento de una inflación que se estimaba transitoria, entre 2021 y 2022 se efectuó un ejercicio de contención de salarios, de forma que no crecieron al mismo ritmo que el IPC y la capacidad de compra se redujo. Esta pérdida de poder adquisitivo agravó el acceso a la vivienda para los salarios medios, especialmente en los polos de empleo y focos de actividad turística.

Entre 2023 y 2024 el poder adquisitivo de los hogares se ha ido restaurando y el comienzo de las bajadas de los tipos de interés desde mediados de 2024 ha reducido el coste hipotecario. Todo ello ha contribuido a una leve mejora del acceso a la vivienda en el último año que ha situado el indicador de esfuerzo teórico de compra en el 35% de la renta disponible del hogar medio, en línea con niveles razonables y muy por debajo del 53% alcanzado durante la burbuja de 2007.

Aun así, en puntos turísticos relevantes (especialmente aquellos con mayor concentración de extranjeros) y en los principales polos de empleo, el esfuerzo que un hogar medio necesita hacer para afrontar el pago de una primera cuota hipotecaria a precios actuales continúa suponiendo más del 50% de su renta disponible. Es el caso de municipios turísticos como Marbella, Torrevieja o Benidorm, y de capitales como Cádiz, San Sebastián, Madrid, Málaga y Barcelona. En consecuencia, parte de la demanda residencial local ha tendido a desplazarse hacia áreas metropolitanas y municipios secundarios relevantes cercanos a estos focos de actividad, donde el precio residencial es más asequible. Estos

municipios también han concentrado mayores crecimientos de la actividad constructiva en los últimos años, señalizando, asimismo, el agotamiento del suelo disponible en los tradicionales focos de actividad.

Una vez absorbido el exceso de *stock* generado durante la burbuja de 2007, el sector de la construcción ha mantenido una producción residencial reducida, sosteniendo la inercia generada por la gran recesión de 2008 que derivó en escasa generación de suelo, largos procesos administrativos, escasez de mano de obra y limitaciones a la financiación. A ello se ha unido el reciente incremento del coste de los materiales de construcción durante el episodio inflacionista, que fue superior al incremento general de precios registrado por el IPC, y que se ha ido trasladando al precio residencial, haciendo que la obra nueva se encarezca más intensamente que la segunda mano. En consecuencia, el esfuerzo de compra en obra nueva se sitúa en 49% de la renta disponible del hogar medio y la nueva construcción queda orientada hacia perfiles de rentas altas e inversores, enfatizando el problema estructural de acceso a la vivienda.

Es de esperar que el modelo de concentración de la demanda residencial en torno a los actuales polos de empleo y focos turísticos en combinación con la escasez de oferta continúe tensio-

nando los precios residenciales al alza en el corto plazo, especialmente en el presente escenario europeo de reducción de tipos de interés en un entorno de resistencia del empleo, tasa de ahorro por encima de la media histórica y, en el caso de España, ratio saneada de endeudamiento de los hogares sobre PIB. Asimismo, la incertidumbre global generada por los recientes anuncios arancelarios de EEUU, en combinación con unos precios residenciales inferiores en España frente a los de otros países europeos, podrían continuar estimulando el interés inversor.

En este contexto, aunque la tasa de esfuerzo general se haya moderado en el último trimestre, no se descartan nuevas presiones al alza de

este indicador derivadas de un crecimiento del precio de la vivienda superior al de los salarios. Para evitarlo, es necesario solventar las dificultades que afronta la construcción para ampliar el parque residencial al tamaño necesario en aquellas zonas donde hace falta y, en este momento clave de construcción del futuro de las ciudades, de las interacciones sociales y del desarrollo económico, co-

bran vital importancia la visión a largo plazo, la planificación urbanística, la financiación con criterios de riesgo adecuados y un entorno que facilite la estabilidad jurídica necesaria para llevarlos a cabo.

El precio de la vivienda nueva y usada aumentó un 7,5% interanual en el primer trimestre de 2025



Viviendas en construcción. ISTOCK



# EN EL CORAZÓN DEL BARRIO PARA ACONSEJARTE MEJOR



Cada agencia es jurídica y financieramente independiente. Los asesores inmobiliarios CENTURY 21 son colaboradores externos.

[www.century21.es](http://www.century21.es)

# CENTURY 21®

Tu Red Inmobiliaria





# La excelencia como inspiración

En Grupo Insur buscamos la excelencia en todo lo que hacemos, procurando el máximo nivel de competencia profesional, trabajando en equipo, formándonos y buscando superarnos cada día, siendo proactivos y certeros, porque conseguir siempre los mejores resultados nos inspira.