

Patrimonio Inmobiliario



GETTY

LOS 'MILLENNIALS', NUEVOS PROTAGONISTAS DEL LUJO

Representan el 25% de las transacciones del mercado 'prime'. La mayoría son empresarios de éxito relacionados con el mundo tecnológico.

metrovacesa

MERLIN

ESPAICIO

ASG HOMES

EXCLUSIVO

LOS 'MILLENNIALS' COMPRAN EL 25% DE LAS CASAS DE LUJO

Son empresarios de éxito relacionados con el mundo tecnológico, aunque también hay profesiones de la salud, la ciencia o la investigación. Forman parte de una generación hiperconectada y digital.

Loirena Torio MADRID

Hace tiempo que los compradores más jóvenes comenzaron a ganar protagonismo en el residencial de lujo en España. Su presencia ha crecido tanto que los *millennials* -nacidos entre 1991 y 1995- ya protagonizan el 25% de las operaciones de compraventa. Son datos del *I Informe del Mercado de la Vivienda de Lujo en España*, elaborado por Hiscox y CateLLa, que pronostica que esa generación, junto con los *centennials* (nacidos entre 1996 y 2010) representarán más del 60% del mercado de lujo en 2025. "Se estima que el gasto de ambos crecerá tres veces más rápido que el de otras generaciones", dice el texto. Por el momento, la compraventa de viviendas de lujo sigue liderada por las personas nacidas entre 1961 y 1980 por una cuestión de poder adquisitivo.

Muchos de los jóvenes compradores son empresarios de éxito relacionados con el mundo tecnológico, aunque también hay profesiones de la salud, la ciencia o la investigación. En cuanto a su procedencia, la mayoría son extranjeros que han vuelto a invertir en España después de dejar atrás los años de confinamiento, restricciones, crisis e incertidumbre. El grueso de inversores son originarios de países de la Unión Europea como Alemania, Reino Unido y Francia. No obstante, también hay compradores nacionales, ru-

so y latinoamericano en submercados concretos. Tanto los *millennials* como los *centennials* destacan por ser generaciones digitales, hiperconectadas y con altos valores sociales y éticos.

Desde la consultora Savills también confirman la pujanza de los compradores más jóvenes en el mercado patrio más exclusivo. "Son un grupo creciente, ya más asentado desde el punto de vista laboral, algunos ya han conseguido el estatus que les permite acceder a esta tipología de vivienda. Desde luego serán una de las fuentes de demanda de vivienda de lujo más activa durante los próximos años",

explica Pelayo Barroso, director nacional de Savills Research.

Tecnología y conectividad

En cuanto al tipo de vivienda que buscan, prefieren casas de obra nueva o recientemente reformadas, pero siempre de primera calidad. Atendiendo a sus necesidades, los expertos concluyen que la calidad, la flexibilidad en el diseño y la conectividad física y tecnológica serán las claves principales que definirán la vivienda de lujo en las nuevas generaciones.

"Buscan espacios innovadores y sofisticados, altamente deseables para vivir que in-



Vivienda de lujo comercializada por Engel & Völkers en Barcelona. EE



Vivienda de lujo. EE

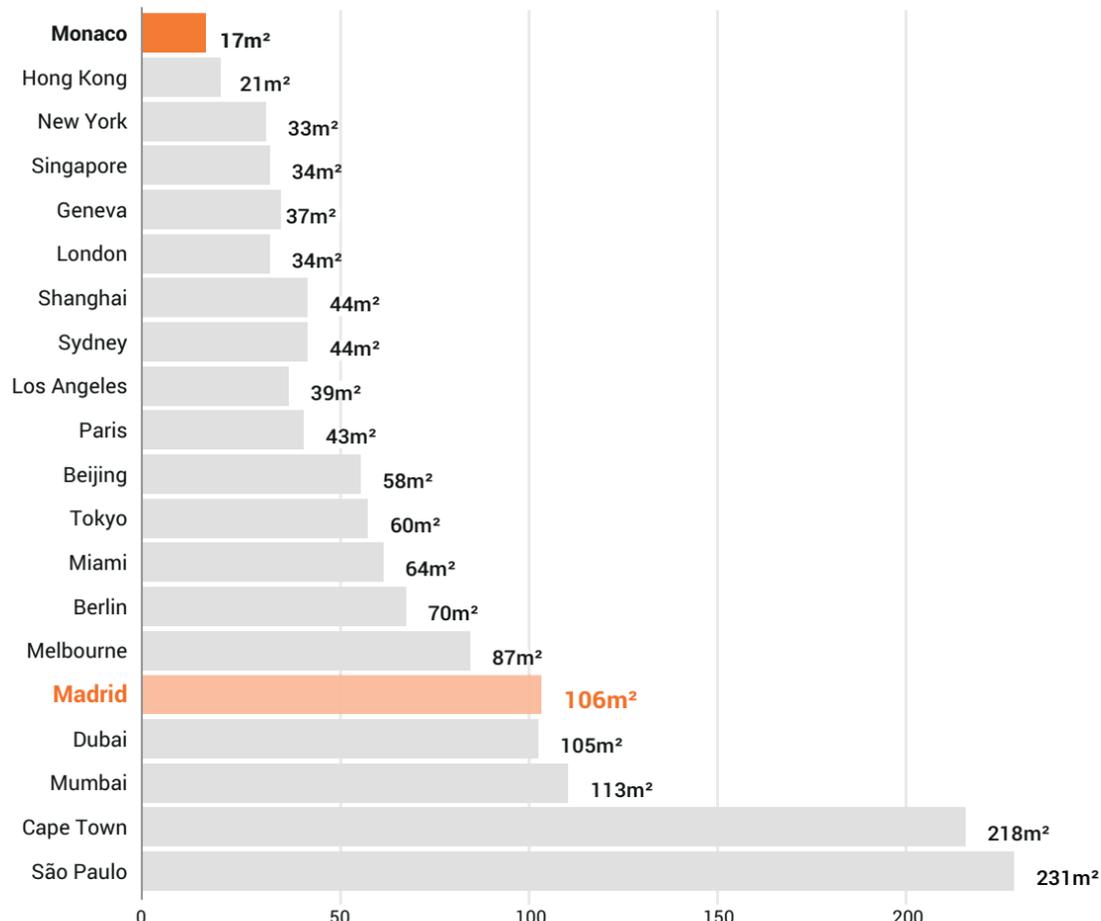
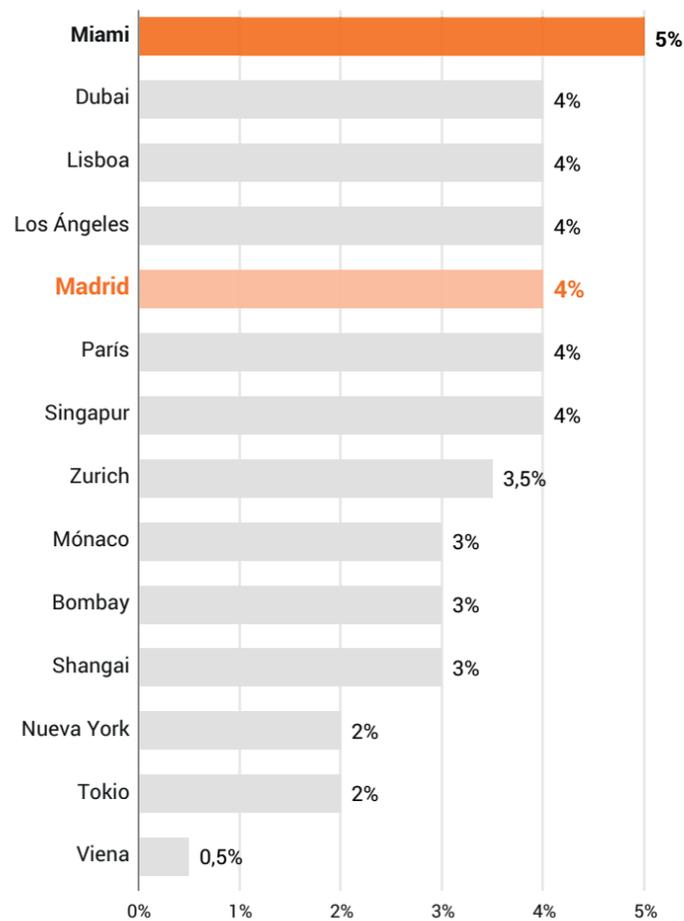
Patrimonio Inmobiliario

EXCLUSIVO

España, en el top de destinos internacionales para comprar

Pronóstico evolución de precios en 2023, incremento en porcentaje.

Mónaco es la ciudad más cara del mundo, metros cuadrados que se pueden comprar con 1 millón de dólares.



Fuente: Knight Frank.

elEconomista.es

tegren elementos como espacios verdes, certificados energéticos o zonas comunes que tengan gimnasio, salón *gourmet*, bodega o sala de cine”, apunta el informe de Hiscox y Catella. El grueso de sus inversiones se concentra en las zonas costeras del país -especialmente en Baleares- y en las grandes ciudades como Madrid y Barcelona.

Madrid, destino ‘top’

España se ha convertido en una de las opciones predilectas de las grandes fortunas a la hora de comprar vivienda *prime* en el exterior. Prueba de ello es que ocupa la segunda posición, por detrás de Francia, y seguido de Italia, Reino Unido y Grecia en el ranking de inversión recogido en el *The Wealth Report* de Knight Frank. Gran parte del atractivo del país se debe a Madrid, donde los precios de la vivienda *prime* subieron un 6% en 2022. De cara a este año en curso, las previsiones apuntan a que lo harán un 4%, lo que sitúa a la capital en el sexto lugar de las ciudades con mayores crecimientos y al mismo ritmo de subida que otras localidades como Los Ángeles, Dublín o Lisboa.

Sin duda, Madrid es el mercado principal y más destacado en cuanto a rentabilidad. Prueba de ello es que por un millón de dólares se pueden adquirir 106 m² de vivienda, lo que la ubica como la quinta ciudad europea más exclusiva. Madrid se encuentra solo por detrás de Mónaco, Londres, París y Berlín.

En términos globales, desde Knight Frank consideran que el mercado está atravesando una época positiva en cuanto a inversión y

Calidad, flexibilidad y conectividad definirán la vivienda de las nuevas generaciones

La compraventa de viviendas de lujo está liderada por las personas nacidas entre 1961 y 1980

demanda. Las transacciones de inmuebles de más de tres millones de euros aumentaron un 55% en 2022 con relación a los resultados del año anterior. Un porcentaje que, además, duplica al de 2019.

“Los inversores extranjeros eligen nuestro país por varias razones: precios muy competitivos, inmuebles ya muy adaptados en espacios y comodidades para el comprador internacional más exigente, una inversión refugio y segura; y el destino ideal para establecer una segunda residencia en términos de posición en Europa, comunicaciones y *lifestyle*. Podemos decir que este segmento no solo se mantiene, sino que previsiblemente seguirá creciendo a buen ritmo en la segunda parte del año”, dicen desde la firma.

EEUU y Latinoamérica

Desde la inmobiliaria de lujo Engel & Völkers también constatan el gran interés que despierta Madrid entre los inversores extranjeros. De hecho, han pasado de representar el 16% de las operaciones gestionadas por la firma en 2022 a cerca del 25%. En ese tiempo ha crecido significativamente el interés de los compradores de origen estadounidense. Hasta ahora, no suponían una cuota de mercado muy destacada, pero están emergiendo como inversores de vivienda *prime* atraídos por las oportunidades inmobiliarias, el clima y la oferta de ocio que ofrece el país y también, y sobre todo, por el beneficioso cambio de moneda.

“Desde el último trimestre del año pasado se ha visto un incremento de compradores llegados del otro lado del Atlántico de-

‘Millennials’ y ‘centennials’ representarán más del 60% del mercado en 2025

Las transacciones de inmuebles de más de 3 millones de euros aumentaron un 55% en 2022

bido a la fortaleza del dólar respecto al euro. El favorable tipo de cambio animó a los estadounidenses a invertir en el inmobiliario español al ser un mercado que ha incrementado su atractivo en comparación con el resto de Europa. Especialmente en las grandes ciudades, tanto Barcelona como Madrid, que mantienen un precio muy competitivo frente a otras capitales como París o Londres”, explica Juan-Galo Macià, presidente de Engel & Völkers España, Portugal y Andorra.

Dentro de la ciudad, el barrio Salamanca es el preferido por los inversores para comprar vivienda de lujo de más de un millón de euros, aunque otros barrios como Chamberí, Chamartín y Retiro emergen como grandes competidores. “El comprador demanda ubicación, principalmente en grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla, donde solicita las zonas más *premium*, así como en las mejores localizaciones de Costa del Sol y Baleares. Sin lugar a dudas, esos son los mercados inmobiliarios más exclusivos de España”, apunta el responsable de Engel & Völkers.

El comprador latinoamericano también tiene mucho que decir en el segmento de lujo. Desde Savills anticipan que su presencia aumentará en los próximos meses. “El mercado residencial *prime* de Madrid se está convirtiendo en refugio para capitales extranjeros procedentes de economías con inestabilidad política y poca seguridad jurídica, principalmente de Latinoamérica y se espera que esta tendencia persista en la segunda parte del año”, concluye Pelayo Barroso.

LA CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE DEBE CENTRAR EL DEBATE SOBRE LA VIVIENDA



Arturo Andrés Jiménez

Presidente de la Plataforma Passivhaus

El artículo 47 de la Constitución declara que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y atribuye a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y está siendo ahora, con la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, cuando el debate político se ha centrado en este derecho y en la necesidad de corregir esta situación dadas las dificultades para muchos de acceder a una vivienda. La Ley por el derecho a la vivienda ya está en vigor, excepto la disposición final segunda, que no lo estará hasta el 1 de enero de 2024.

Esta nueva ley se centra en la implantación de medidas para regular el mercado del alquiler, pero, además, el Gobierno central ha prometido la construcción de más vivienda pública, así como un paquete de avales para la compra de primeras viviendas. Una serie de medidas que no han dejado indiferente a nadie y que ha generado un debate en el panorama político y social. Sin entrar a analizar la idoneidad o no de la nueva ley y de las medidas adicionales en torno al mercado inmobiliario, desde la Plataforma Passivhaus sí echamos en falta en el debate destacar la importancia de adoptar medidas para que tanto las viviendas existentes, mediante la rehabilitación, como las nuevas, sean viviendas construidas teniendo en cuenta criterios de máxima eficiencia energética para garantizar unas condiciones interiores de confort elevadas con un consumo energético muy bajo.

Ya en 2021, desde la Plataforma de Edificación Passivhaus, dentro de nuestra labor por concienciar y divulgar la construcción eficiente, presentamos una serie de aportaciones a la consulta pública del anteproyecto de Ley Estatal por el derecho a la vivienda que incidían sobre cuatro aspectos fundamentales. Por un lado, impulsar y fomentar la movilización de recursos públicos destinados a la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, así como de financiación verde tanto pública como privada, apoyando la creación de nuevas fórmulas que premien aquellas iniciativas que persigan objetivos mayores de eficiencia energética y sostenibilidad que los de los mínimos reglamentarios.

Por otro, que las administraciones territoriales competentes en materia de vivienda promovieran o impulsaran programas de financiación pública a la rehabilitación del parque de vivienda protegida que complementen los programas de ayudas o subvención existentes, de tal forma que las personas más vulnerables y de menos recursos puedan acometer la rehabilitación de viviendas.

También, eliminar la posibilidad de un incremento en el precio de alquiler para aquellos casos que hayan realizado actuaciones de rehabilitación energética ya que entendemos que es una medida que, lejos de luchar contra la pobreza energética, promueve que únicamente las personas con mayores ingresos, aquellas que puedan asumir subidas de 10% de incremento en la

renta, puedan disfrutar de inmuebles con baja demanda energética, y por tanto con bajas facturas energéticas y condiciones térmicas adecuadas.

Y, por último, que el fomento de la rehabilitación energética por parte de los propietarios arrendatarios se debía realizar a través de incentivos fiscales y ayudas a la rehabilitación como, por ejemplo, establecer incentivos fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

Apostar por la máxima eficiencia energética en la edificación es hoy más importante que nunca. La volatilidad y complejidad del contexto actual está poniendo de manifiesto la importancia de hacer un uso eficiente y responsable de los recursos. Hoy hacemos frente a una crisis climática que demanda acciones inminentes, y a una escasez y encarecimiento de los precios de la energía y materias primas que están alcanzando máximos históricos.

El sector de la edificación en España no es ajeno a estos retos, ni debe serlo. La descarbonización del parque edificado es clave para alcanzar los objetivos europeos. Sin ir más lejos, de aquí a 2030 se deben rehabilitar 1,2 millones de viviendas, un total de siete millones hasta 2050, para adaptarlas al modelo de eficiencia energética y de reducción de emisiones planteado por la Unión Europea. Ya hemos comprendido que el ahorro y la eficiencia son claves para

Apostar por la máxima eficiencia energética en la edificación es hoy más importante que nunca

nuestro futuro, pero ahora debemos hacerlos realidad.

Desde la Plataforma proponemos rehabilitar y construir bajo el estándar Passivhaus porque supone invertir en medidas pasivas como el aislamiento, la hermeticidad y la ventilación que generan las condiciones óptimas para la habitabilidad al tiempo que reducen significativamente la demanda energética. Y es que el ahorro en una vivienda con certificación Passivhaus, en comparación con una edificación convencional, es de hasta un 90%.

Estamos a punto de iniciar un nuevo ciclo político, ya sea de continuidad o cambio, y los arranques de legislatura son una oportunidad para que los Gobiernos y Parlamentos recién constituidos aprovechen para impulsar iniciativas ambiciosas en temas tan esenciales como la vivienda y el ahorro energético.

Construir y rehabilitar las viviendas y los edificios garantizando una mínima demanda energética y unas adecuadas condiciones de calidad de ambiente interior, reporta a las personas usuarias no solo ahorro económico, sino también bienestar y salud. Por eso, es el momento de que futuros gobiernos autonómicos, locales, así como los candidatos a las Elecciones Generales del próximo 23 de julio, introduzcan en sus propuestas la construcción energéticamente eficiente como prioridad para nuestro parque inmobiliario.





Promoción Espacio Amara II en La Línea de la Concepción (Cádiz).

Espacio Amara II es vivir mirando al mar desde La Línea de la Concepción

Inmobiliaria Espacio lanza la segunda fase de Amara, que consta de 106 viviendas divididas en estudios, casas de dos y tres dormitorios, áticos dúplex y bajos

EcoBrands

Más de 3.000 horas de sol al año, un entorno natural con 14 kilómetros de costa y vistas al mar. Este es el ambiente que alberga a las viviendas de Espacio Amara II, ubicadas en primera línea de la playa de Torrenueva, en La Línea de la Concepción (Cádiz). Esta promoción de Inmobiliaria Espacio llega tras el éxito de la primera fase en la que ya se están finalizando las obras y se prevé entregar las viviendas, vendidas al 100%, en septiembre.

Espacio Amara II -donde se ha vendido el 50% y está cerca de conseguir la licencia de construcción- consta de 106 viviendas divididas en estudios, dos y tres dormitorios, áticos dúplex y bajos. Todas las viviendas cuentan, además, con amplias terrazas, luminosidad y vistas al mar, garajes y trasteros.

La calidad de dichas viviendas es un aspecto primordial en la construcción. De este modo, entre otros aspectos, ofrece tarima laminada a elegir el color por parte del cliente entre un máximo de tres posibilidades en dormitorios, mientras que en salón, cocina y baños se cuenta con solado de gres porcelánico. Espacio Amara II dispone de aislamiento acústico anti-impacto para reducir el gasto energético. La carpintería exterior es de aluminio lacado y doble acristalamiento con cámara de aire y en el interior se

combinan materiales porcelánicos y tarima para resaltar las distintas estancias de la casa. Por su parte, la producción de agua caliente se lleva a cabo mediante aerotermia.

Sostenibilidad y seguridad

La segunda fase de Espacio Amara es una promoción de diseño donde la eficiencia energética, la sostenibilidad y la tecnología van de la mano con el objetivo de ofrecer el mayor confort. Así, el edificio cuenta con cerramientos exteriores con cámara de aire y aislamiento térmico acústico; cubierta con aislamiento térmico a base de panel de poliestireno extruido con espesores según Código Técnico de la Edificación, impermeabilizada mediante lámina asfáltica o iluminación LED en todas las zonas comunes.

La tranquilidad en el hogar y su entorno es también un aspecto muy valorado, por eso, desde Inmobiliaria Espacio trabajan en la seguridad y comodidad de sus propietarios incorporando sistemas de protección, tanto en las viviendas como en los espacios compartidos para los que el acceso se realiza a través de *contactless*. Las zonas comunes que ofrece Espacio Amara II son un sinónimo de relajación, disfrutar del tiempo libre o practicar deporte. Dispone de un club social con una zona inte-

rior y otra exterior acondicionada para este espacio. También cuenta con un amplio espacio ajardinado cerrado, con accesos peatonales, piscina exterior con cloración salina dotada de aseos, spa con sauna, jacuzzi y zona de aguas, gimnasio equipado, sistema de video vigilancia perimetral y zona de aparcamiento para bicicletas.

Localización

Con la mirada puesta en el Mediterráneo, esta promoción de Inmobiliaria Espacio cuenta con una ubicación única frente al mar en el municipio gaditano de La Línea de la Concepción.

Así, se sitúa en primera línea de la playa de Torrenueva. Desde la compañía están finalizando los trabajos de urbanización de todo el sector de Torrenueva, lo que repercute positivamente en el lugar, revalorizándola como una zona de nueva expansión.

Este entorno privilegiado ofrece todo lo necesario para facilitar y mejorar la vida de sus habitantes. Cuenta en sus cercanías con servicios como espacios deportivos, campos de golf, centros médicos, educativos, de ocio y de compras. Además, las viviendas de Espacio Amara II están a 4 kilómetros de distancia del casco urbano de la localidad gaditana y a 10 kilómetros del aeropuerto de Gibraltar.

Desde sus inicios, en 1972, Inmobiliaria Espacio proyecta y desarrolla promociones singulares, además de tramitar planes urbanísticos. Para ello, la compañía cuenta con un equipo de profesionales distribuidos en distintos puntos geográficos.

Los trabajos de urbanización revalorizan la zona haciendo que se convierta en lugar en auge

Producido por EcoBrands

LOS CENTROS DE DATOS GANAN PESO EN BARCELONA Y BILBAO

Los centros de datos son infraestructuras clave en la era digital, donde se almacenan y distribuyen grandes cantidades de información. Su alto consumo de energía plantea desafíos en materia de sostenibilidad.

L. T. MADRID.

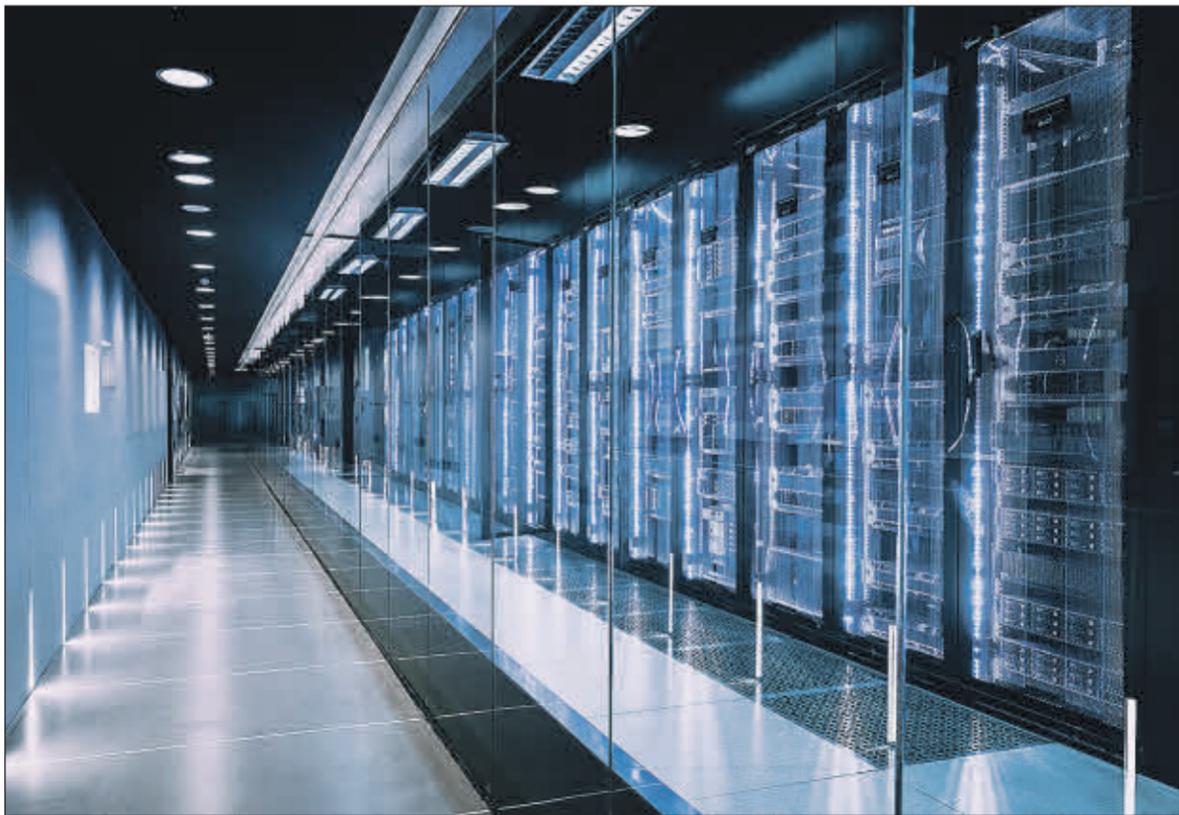
El sector de los *data centers* -centros de datos- ha experimentado una expansión significativa en los últimos años debido al aumento en la demanda de servicios en la nube, el crecimiento del Internet de las cosas (IoT), el análisis de *big data* y otros avances tecnológicos. Actualmente, el mercado se encuentra en una fase de “consolidación y maduración” tanto a nivel organizativo como técnico y tecnológico, explica Pablo J. Roman, *business development director for Iberia* de CBRE, en el informe *Operación y mantenimiento en un data center. Restos de un sector en pleno crecimiento*. Madrid es el mercado de referencia en el sur de Europa -acumula más del 80% de la potencia IT disponible en España-, pero otras localizaciones como Barcelona o Bilbao están experimentando un fuerte crecimiento. De hecho, ambas provincias cuentan con proyectos de inversión en marcha que suman casi 200 MW de potencia (el tamaño de los centros de datos se mide en megavatios).

Las localizaciones más allá de Madrid ganarán más protagonismo siempre que puedan ofrecer las mismas ventajas que presta la capital. Entre ellas destacan: la potencia disponible, la garantía de suministro de dicha potencia, la disponibilidad de fibra o las capacidades de personal. También influyen otros elementos como la mayor densidad de agentes de financiación, la presencia de un regulador o las infraestructuras logísticas.

En el caso de Barcelona y Bilbao, no solo cumplen con estos requisitos, sino que hay otro efecto tractor que está impulsando su crecimiento: la llegada de los cables de comunicación transoceánica. “Se trata de cables submarinos, verdaderas autopistas de información que conectan el continente americano, África por el Atlántico y Asia cruzando el Mediterráneo con estas ciudades. Igual caso con Sines (Portugal), donde llegan cables desde Sudamérica y África Occidental y donde se ubicará el mayor *data center* de Europa con hasta casi 500 MW en un mismo complejo”, explica Pablo J. Roman. A medida que la demanda digital crece, la disponibilidad de potencia debe crecer con ella y aumentar el número y la capacidad de los *data centers*. “La inversión planificada para los próximos años doblará la potencia actual en España y para los próximos cinco años supondrá multiplicar por seis la capacidad a 2022, y aunque Madrid vaya a la cabeza, esto no sólo va a ocurrir en la capital”, señala el experto.

Otras ubicaciones

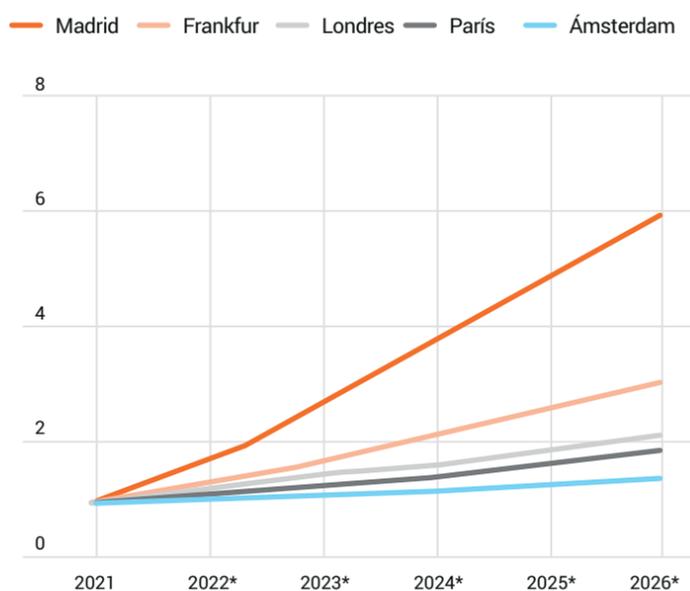
La especial naturaleza innovadora y digital del entorno es y será también un elemento clave en el desarrollo de la inversión en el segmento de los centros de datos. Buen ejemplo de ello es Málaga, que destaca por su actividad alrededor de la industria del *gaming* o la investigación universitaria, o Cá-



Centro de datos. ISTOCK

Madrid, mercado clave del sur de Europa

Crecimiento de capacidad (MW construidos de potencia)



Fuente: CBRE. * Previsiones.

elEconomista.es

ceres, donde se desarrolla el ecopolígono industrial CC Green. “A medio plazo, la explosión del *Edge* va a suponer la implantación de numerosos *data centers* más pequeños y con un despliegue más cercano al usuario final, con lo que veremos *data center* en cada ciudad, en cada barrio, casi con la misma naturalidad con la que hoy vemos una estación de servicio de combustible”.

Las iniciativas públicas también impulsa-

Ambas localizaciones suman proyectos de inversión en marcha de casi 200 MW de potencia

rán la inversión en otros puntos geográficos del país. Es el caso de Soria, donde se instalará el Centro de Procesamiento de Datos (CPD) de la Seguridad Social o A Coruña, que alberga el megaproyecto Cidade das TIC con el apoyo del gobierno autonómico. Por supuesto, las grandes inversiones anunciadas por Amazon Web Services en Aragón o Meta en Talavera de la Reina (Toledo) también son una señal de que la localización es importante, pero también una decisión multifactorial puesto que estas grandes compañías buscan contribuir a objetivos y condiciones más cualitativas en sus planes estratégicos.

Sostenibilidad

La industria de los *data centers* se enfrenta a importantes retos para su desarrollo, como la disponibilidad de energía para dar respuesta a la elevada demanda de servicios o los criterios de sostenibilidad. Sobre el último aspecto, el experto constata que “existe sin lugar a duda un enfoque ESG notable y creciente en toda la cadena de valor”.

En este campo, destacan las iniciativas de las empresas en materia de descarbonización y reducción de huella de carbono, minimizar el consumo energético y agua, usar energía renovable o la economía circular. Las empresas también apuestan por inversiones con impacto social y por los códigos del buen gobierno. “Más que nunca, la sostenibilidad como un vector esencial de las decisiones del sector debe revisarse de manera global y proyectada en el tiempo a todo ciclo de vida, o perderemos la perspectiva real de su impacto”, concluye el experto.

**No son grandes ventanales,
es levantarse de buen humor
por las mañanas**

**LO QUE EMPIEZA SIENDO UNA CASA
TERMINA SIENDO UN HOGAR**

UN ESPACIO LLENO DE VIVENCIAS Y MOMENTOS
QUE LA CONVIERTEN EN EL LUGAR DONDE DISFRUTAS DE LA VIDA.

TU HOGAR, NUESTRO MEJOR PROYECTO



habitat
inmobiliaria

900 100 420
www.habitatinmobiliaria.com

 **Neinor** HOMES
P A N O R A M I C
H O M E S

ELEVA
TU NIVEL DE VIDA

Viviendas exclusivas
junto a Puerta de Hierro



Viviendas de **1, 2 y 3 dormitorios**

Bajos con **jardín privado** | Áticos con **vistas** | Amplias **zonas comunes**

900 11 00 22 • **neinorhomes.com**