



El precio de la vivienda de lujo, en alza, apunta a más subidas en 2023

LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE ESTE SEGMENTO SE ENCARECEN UN 6%/ Los crecimientos en el segmento prémium no pararán en este año de moderación para el mercado inmobiliario en general.

Carlos Polanco. Madrid

La vivienda prémium en España vivió un gran 2022 en España, favorecida por la excelente marcha del mercado inmobiliario en todos los segmentos. Y no fue la situación del mercado el único catalizador; también ayudaron las particularidades de la vivienda de alto *standing*, que incluso seguirán presentes en 2023: mientras el mercado en general apunta a una leve recesión, el segmento prémium se encontrará en una balsa de aceite, puesto que es dudoso que presente una fuerte caída en las compraventas, algo que sí parece que ocurrirá en el cómputo global del mercado.

Durante el pasado año, el precio de los pisos de lujo subió un 4,8% en España hasta alcanzar los 7.135 euros por metro cuadrado, según datos del portal inmobiliario Idealista. La información de la que dispone el portal en este caso se limita a seis capitales españolas, las únicas en las que hay al menos cien pisos que cumplen el requisito de estar a un precio de venta superior al millón de euros. Las seis capitales son, por orden de mayores a menores subidas de precio, Málaga (7%), Madrid (3,8%), Barcelona (0,3%), y ya en terreno negativo están Palma de Mallorca (caída del 0,3%), San Sebastián (del 2,5%) y Valencia (del 7%). Pese a las caídas en Palma y San Sebastián, continúan siendo las capitales más caras para adquirir un piso de lujo: la media de precios es 7.983 y 7.975 euros por metro cuadrado, respectivamente.

En el caso de Madrid, es posible entrar en más detalles con respecto a los precios: un informe de la consultora Actium Real Estate Consulting establece que, en el caso de la obra nueva, algunos distritos han alcanzado precios realmente elevados. "Salamanca, Chamartín y Chamberí son los distritos con los precios más altos para comprarse una vivienda de 3 dormitorios de obra nueva con 1.769.612, 1.705.340 y 1.415.200 euros, respectivamente". Es decir, el precio medio de la vivienda de obra nueva la sitúa directamente en la categoría prémium.

El portal inmobiliario publicó asimismo la evolución

EL BUEN PULSO DE LA VIVIENDA DE LUJO

> Precio medio del piso de lujo, en capitales

Evolución anual en 2022, en %. En euros por metro cuadrado



> Precio medio del chalet de lujo, por provincias

Evolución anual en 2022, en %. En euros por metro cuadrado

Provincia	Evolución anual en 2022, en %	Precio medio (euros/m²)
ESPAÑA	6	4.436
Murcia	21,3	3.747
Málaga	11,3	4.892
Guipúzcoa	11,3	4.008
Cantabria	10,2	2.878
Cádiz	8,6	3.457
Madrid	7,8	3.636
Santa Cruz de Tenerife	3,5	4.436
Las Palmas	3,5	3.639
Alicante	3,1	3.962
Granada	2,7	3.298
Valencia	1,7	2.513
Girona	1,6	4.152
Asturias	1,4	2.327
Baleares	0,9	5.993
Vizcaya	-1,6	3.545
Sevilla	-2,4	2.796
Barcelona	-2,6	3.689
Castellón	-3	3.086
Pontevedra	-3,9	2.808
A Coruña	-5,3	2.614
Tarragona	-5,4	3.164

Expansión

Fuente: Idealista

de los precios de los chalets de lujo, en este caso por provincias. Así, los mayores avances se produjeron en las de Murcia (21,3%), Málaga y Guipúzcoa (un 11,3% ambas). En el extremo contrario, las severas bajadas del 5,4% de Tarragona, el 5,3% de A Coruña y el 3,9% de Pontevedra. Por su parte, Madrid se anotó un avance del 7,8% y Barcelona acusó una bajada del 2,6%. De

media nacional, se encareció un 6%, por encima de la subida general del precio de la vivienda, que fue del 5%. Las provincias más caras para tener un chalet de lujo en pro-

La demanda de vivienda unifamiliar creció tras el estallido de la pandemia de Covid

pieidad son Baleares (5.993 euros por metro cuadrado), Málaga (4.892) y Santa Cruz de Tenerife (4.436), mientras que las más baratas son Asturias (2.327), Valencia (2.513) y A Coruña (2.614). Conviene resaltar que la vivienda unifamiliar ha suscitado más interés desde la pandemia, ya que los compradores buscan hogares más amplios en caso de que se repitan los confina-

La obra nueva alcanza precios de 1,7 millones en los distritos más exclusivos de Madrid

mientos. De ahí la fuerte subida de precio.

Lo que ocurrió el pasado año en el mercado residencial de lujo fue, por un lado, consecuencia de lo que ocurrió en todo el inmobiliario: una presión al alza de la demanda de vivienda, que no se vio contestada con una oferta al mismo nivel, lo que provocó una subida de precios. En el caso de la vivienda prémium, tiene importante influencia la demanda extranjera, que se encuentra en máximos históricos. Un gran número de compradores extranjeros han puesto sus ojos en el país, tanto desde el punto de vista vacacional como el inversor. Un reciente informe del Colegio de Registradores certifica que casi el 14% de las compraventas de vivienda realizadas en España en 2022 fueron protagonizadas por extranjeros.

Pocas dudas para 2023

2023 es una prueba de fuego para el mercado inmobiliario, porque la situación económica general, unida a la subida de tipos, puede hacer mella en las compraventas, con algunos expertos hablando de una reducción de operaciones del 15%. En cuanto al precio, Solvia calcula que no habrá subidas superiores al 2,5%. Puede que el mercado sufra más en ciudades pequeñas y zonas con menor renta, pero parece que el segmento prémium continuará con viento de cola.

"Empezamos el año con incertidumbre, tanto compradores como vendedores. El final de 2022 terminó con más sombras que luces, a consecuencia de que los inversores frenaron en seco sus compras esperando bajadas de precios. Todo lo contrario a lo esperado, los precios en las zonas *prime* de las principales ciudades no han bajado, sino que hemos notado una subida de un 2%. Eso ha desencadenado que los compradores vuelvan al mercado, aumentando el ritmo de compraventas", subraya Oscar Vall, director General de aProperties.