



Viviendas unifamiliares en la localidad de Pozuelo de Alarcón (Madrid). / SANTI BURGOS

La pandemia dispara las ventas de casas con parcela; una tendencia que el sector cree que durará al menos unos años

El éxodo del coronavirus: de la ciudad al unifamiliar

JOSÉ LUIS ARANDA, Madrid
"No nos habíamos dado cuenta de lo complicado que era vivir en tan pocos metros hasta el confinamiento", relata Javier M., un abogado granadino de 35 años que vive con su mujer en Madrid. Cuando se produce la conversación telefónica, a principios de este mes, los días de esta pareja de "urbanitas convencidos" en el centro de la ciudad ya tocan a su fin. Javier cuenta que están a punto de mudarse a su nueva casa: de un apartamento alquilado de 32 metros a un pareado con 300 metros cuadrados en Villanueva de la Cañada, a unos 30 kilómetros al oeste de la capital. La pandemia ha disparado la compra de viviendas unifamiliares y este es un ejemplo más de esa nueva tendencia. El flamante propietario destaca de su nueva casa que tiene "una habitación dedicada a teletrabajar" y "una terraza a la que poder salir".

Pero el abogado y su mujer no son los únicos que anhelan (y se pueden permitir) una casa más grande y con parcela propia. Los chalés, pareados y adosados son la marca de la nueva normalidad en el mercado inmobiliario. La venta de unifamiliares, según las estadísticas recogidas por el Consejo General del Notariado en los despachos de toda España, está en cifras de récord. Mientras las ventas de pisos en edificios retroceden —cayeron un 0,5% en septiembre y un 13,9% en octubre, según los últimos datos publicados esta semana—, las de unifamiliares están muy por encima de las registradas el año pasado: subieron un 25,9% en septiembre y un 13,2% en octubre.

El salto es demasiado importante como para pasar inadvertido a promotores e inmobiliarias, más en un momento de incertidumbre económica. Los unifamiliares son minoritarios en el mercado, pero en octubre representaron un 27,8% del total de ventas, frente al 22,6% de doce meses antes.

"En junio, que fue cuando empezamos a salir, la cosa comenzó a repuntar", relata Mar Herranz, directora de ventas de zona noroeste en la agencia Engel & Völkers Madrid. En su área geográfica, una zona tradicional de urbanizaciones acomodadas en el extrarradio de Madrid, los unifamiliares suponen en los últimos meses alrededor del 80% de las ventas. ¿Y qué pasa con el 20% restante de pisos? "Lo que más se vende son áticos o bajos, también están muy demandados", responde.

Herranz tiene claro lo que quieren sus clientes ahora mismo. "Buscan casas con estancias mucho más amplias, con más luz, que tengan un espacio para teletrabajar, terrazas, jardines... al final es mejorar en calidad de vida porque son más metros y más espacios abiertos", enumera. Y al perfil tradicional de comprador, cuenta, se ha añadido en los últimos meses uno nuevo: "No es un cambio de un chalé por otro, hemos vendido chalés en la sierra a gente que sale del centro de la ciudad". Pero quienes dan el paso no lo hacen por el deseo de alejarse de la urbe. De hecho, buscan estar lo más cerca posible de la ciudad, pero en una casa mejor. Los precios de los unifamiliares —que según

los datos notariales retrocedieron en toda España un 2% interanual en octubre, frente al 4,7% que bajó el conjunto de la vivienda— dependen, según la agente inmobiliaria, de la cercanía del inmueble a Madrid.

"Está claro que ha habido un cambio de demanda, aunque todavía es pronto para cuantificar si va a ser permanente o coyuntural", señala Mario Lapidra, director general inmobiliario de la promotora Neinor Homes. El directivo sí cree que "a medio plazo es una tendencia sólida y va a perdurar en los próximos cinco años"; y por eso señala que en su compañía, que tiene unos 1.000 unifamiliares en la cartera de proyectos, "se están buscando suelos para ese producto".

Cambio de prioridades

La promotora realiza encuestas de mercado para conocer las preferencias de los compradores, a los que pide que valoren qué características les parecen más importantes en una vivienda. Las terrazas y espacios privados, describe Lapidra, han doblado en los últimos tiempos su peso en la decisión de compra. Este ha pasado del 25% al 50%.

Y no es el único estudio que apunta en esa línea. Un análisis publicado recientemente por el portal inmobiliario Fotocasa muestra que entre abril y septiembre de este año, en comparación con 2019, se dispararon las interacciones con anuncios de unifamiliares. Fuera de las capitales, los contactos (es decir, las respuestas de usuarios que piden más información sobre un determinado inmueble) crecieron un 86% para las casas adosadas en los municipios de Madrid y un 30% en los de Barcelona. Los de chalés lo hicieron un 40% y un 49%, respectivamente.

Y no es un fenómeno exclusivo de España: "Los compradores van a buscar crecientemente inmuebles más grandes en los que puedan trabajar lejos del centro de la ciudad", señalaba el último informe sobre vivienda de la agencia Moody's, publicado a finales de noviembre. Para ejemplificarlo, sus autores relacionaban las ventas de casas en la zona metropolitana de París con la densidad de población. A más concentración de gente, más cayeron las ventas durante los primeros meses de pandemia.

Para Moody's, la tendencia a alejarse de las ciudades ya estaba ahí antes del coronavirus, pero la pandemia la ha acelerado. Uno de los motivos puede ser la nueva inclinación de los compradores por los unifamiliares. "Hay que tener en cuenta que no todas las zonas disponen de este tipo de vivienda; en las ciudades de Barcelona y Madrid, la disponibilidad de este producto es baja", destaca el director de Análisis del Grupo Tecnocasa, Lázaro Cubero.

Para Javier M. y su mujer está claro que las prioridades han cambiado. "No tenemos conocidos en el nuevo sitio, vamos un poco a la aventura", describe el abogado. Y concluye: "Tenemos más metros por el mismo precio que tendríamos un piso más pequeño en Madrid, eso es lo que nos ha lanzado".

La adquisición de viviendas aisladas está registrando cifras récord

Los clientes buscan terrazas, jardines y espacio para teletrabajar

Los promotores reconocen estar analizando suelos para ese producto