

¿Quiere casa en la nieve? Prepare el bolsillo

El mercado en torno a las estaciones de esquí sube precios y recupera la actividad, incluso la obra nueva

POR SANDRA LÓPEZ LETÓN

La nieve vuelve a ser un argumento para vender casas y subir precios. Y en algunos casos a un ritmo de dos dígitos. En la localidad oscense de Panticosa, bajo la influencia de la estación de esquí de Aramón Formigal-Panticosa, en pleno Pirineo aragonés, los precios de la vivienda han aumentado un 17,5% en el último trimestre si se comparan con el mismo periodo del año anterior. En esas pistas se supera ya la barrera de los 2.000 euros por metro cuadrado, según urbanData Analytics, empresa digital especializada en analítica de datos. Y en torno a la estación de Valdezcaray, en la localidad de Ezcaray (La Rioja), el encarecimiento se cifra en el 13,6% interanual.

El mercado inmobiliario de las pistas de nieve experimentó una auténtica explosión urbanística y una escalada frenética de precios en pleno boom. En Baqueira Beret (pertenece al municipio de Naut Aran, Lleida) se llegaron a pagar 8.000 euros por metro cuadrado. Pero tuvo la peor de las caídas — casi más que las casas de playa — al comienzo de la crisis. Ahora los remontes del sector inmobiliario vuelven a funcionar y, aunque no se han recuperado los niveles de actividad de hace una década, los precios han vuelto a subir, se cierran operaciones y se retoman algunos proyectos de obra nueva. Es momento de aprovechar el resurgir de mercado de la vivienda y, de paso, las buenas cifras de la nieve: las 35 estaciones de la Asociación Turística de Estaciones de Esquí y Montaña (Atudem) invertirán esta temporada más de 27 millones de euros y prevén superar los 8,5 millones de esquiadores registrados en 2017.

La obra nueva ha regresado a Baqueira Beret. Esta estación del Pirineo catalán tiene el precio medio del metro cuadrado más alto. “Está previsto que se empiecen dos o tres promociones de obra nueva en Baqueira y

en los pueblos cercanos a las pistas. Los precios de la obra nueva oscilan entre los 4.400 y los 6.800 euros por metro cuadrado”, dice Javier Cardona, director de Engel & Völkers en Valle de Arán. Avintia Inmobiliaria ha anunciado una promoción de 44 viviendas unifamiliares a pie de pista, con superficies desde los 280 hasta 450 metros cuadrados. La compañía espera entregar las casas en 2020 y 2021. Según la tasadora Tecnitasa, la segunda mano puede llegar hasta los 3.500 euros.

El comprador de una segunda o tercera residencia en Baqueira Beret hace frente a una subida de precios en torno al 5% anual, comenta Carlos Carreno, de la inmobiliaria Gestiaran. Para el portal Idealista, el alza este año ha sido del 10%. Y para la compañía Engel & Völkers, “los precios de venta han repuntado de media un 12% respecto al año anterior, sobre todo en aquellos inmuebles seminuevos y singulares”. Hay que tener en cuenta que se trata de localidades que no tienen un mercado inmobiliario uniforme y que, además, carecen de estadísticas oficiales, puesto que el Ministerio de Fomento solo estudia los municipios de más de 25.000 habitantes.

Los precios en el Valle de Arán dependen, y mucho, de la ubicación. En el bajo Arán, que aglutina los pueblos que se encuentran desde Vielha hacia la frontera con Francia, se pueden comprar casas de segunda mano de 150.000 a 250.000 euros y algo de obra nueva en Vielha, la capital, a partir de 300.000 euros, según Gestiaran. “Este cliente busca precios no excesivamente altos, metros cuadrados y vistas”, añaden. Un mercado bien distinto es el de Naut Aran, tanto en precios —desde 300.000 hasta dos millones de euros—, como en producto y tipo de cliente. “Suelen ser esquiadores y les gusta estar más cerca de las pistas”. Ya en Baqueira, a pie de pista, los precios oscilan entre 4.500 y 6.000 euros el metro para apartamentos de 80 y 150 metros cuadrados



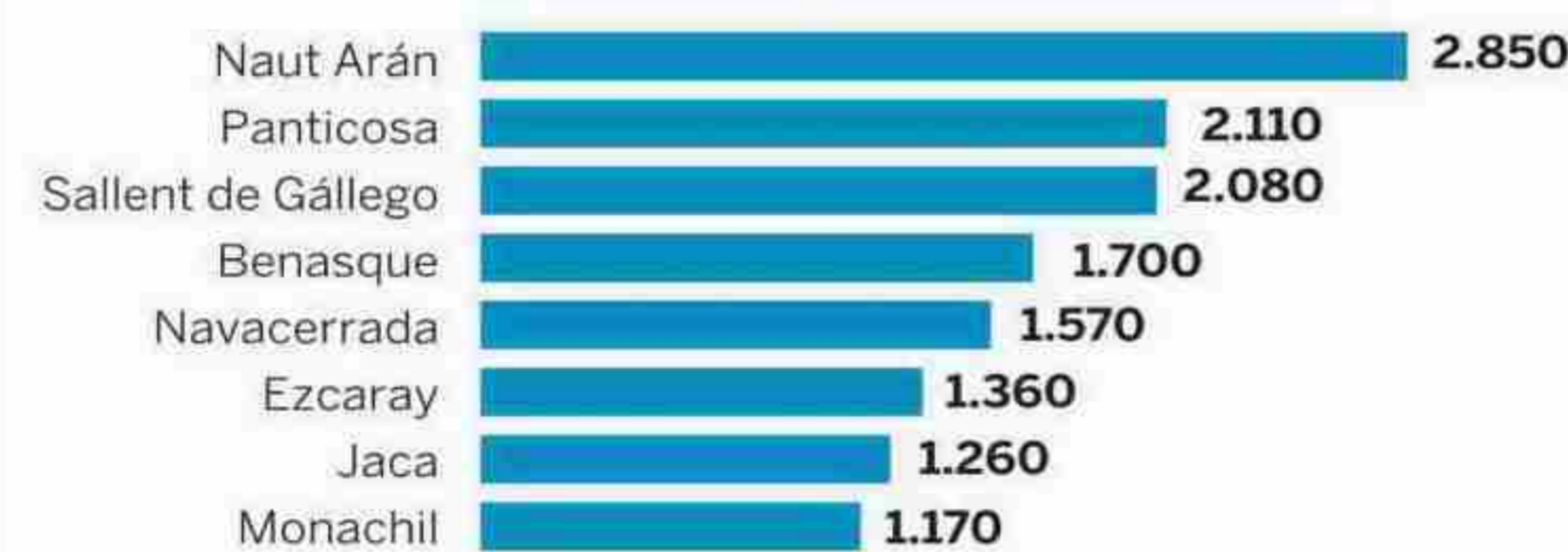
Urbanización de viviendas en Baqueira Beret, en el Pirineo catalán. ELOY RODRIGUEZ (GETTY IMAGES)

¿Cuánto cuestan las casas de nieve?

Precios del tercer trimestre de 2018

COMPRAVENTA

Euros /m²

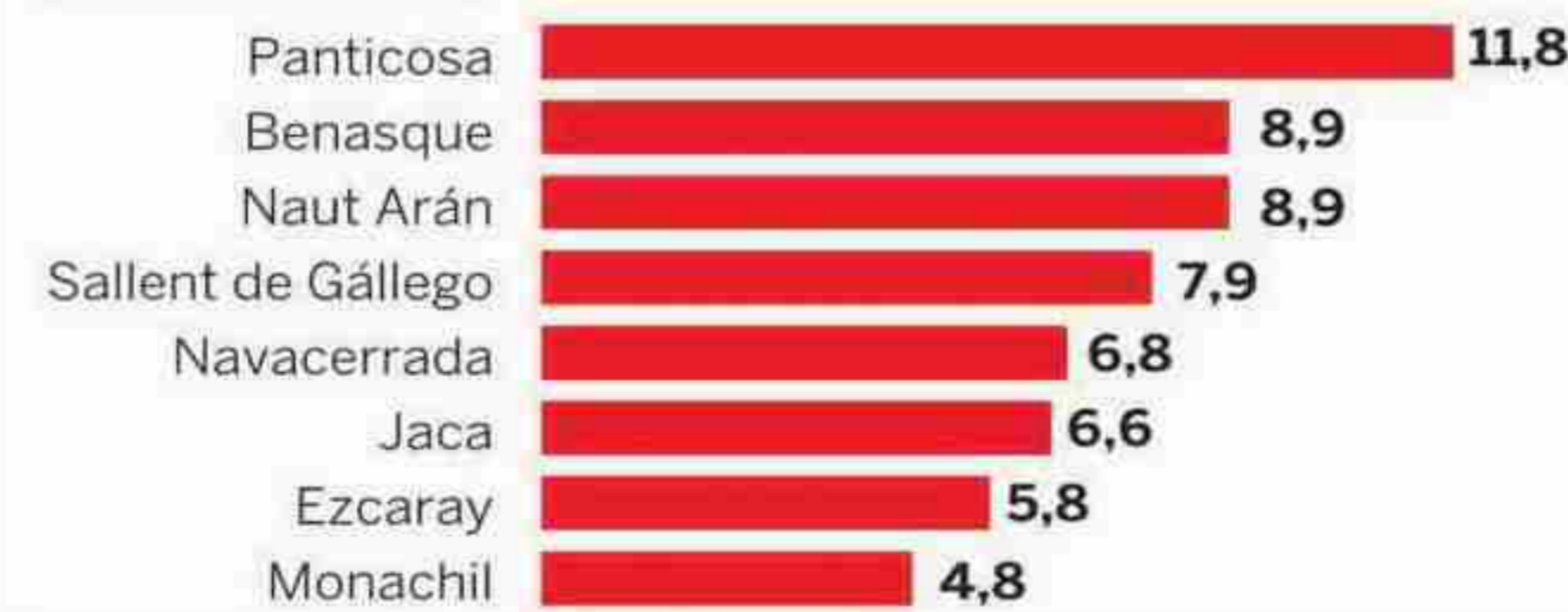


Localidades y estaciones de esquí



ALQUILER

Euros /m² al mes



Fuente: urbanData Analytics.

EL PAÍS

de superficie. Aparte del comprador nacional, destaca el impulso del cliente extranjero, sobre todo franceses (por la cercanía) y británicos, cuenta Cardona.

Y del mercado de nieve más caro a uno de los más asequibles, el de Sierra Nevada, en Granada.

En la localidad de Monachil el precio medio alcanza los 1.170 euros el metro cuadrado, un 4,4% más que el año anterior, según urbanData Analytics. Aunque el precio también varía en función de la proximidad a la plaza de Pradolano, junto a los remontes, donde

se está vendiendo a 3.000 euros el metro cuadrado, indican en Tecnitasa. Aún así, se pueden encontrar inmuebles más económicos, por ejemplo, algún chalé adosado de 80 metros cuadrados por 199.000 euros. En cambio, en la zona alta de Sierra Nevada, la más alejada de Pradolano, el precio baja a los 1.900 euros el metro cuadrado. Se venden estudios y apartamentos por menos de 100.000 euros y chalés adosados desde 140.000 euros.

Candanchú, Astún, Formigal-Panticosa y Cerler, en el Pirineo oscense, y Javalambre y Valdelinares, en Teruel, conforman las estaciones de esquí aragonesas. En ellas hay apartamentos en venta de entre 45 y 65 metros a precios que van desde los 2.100 euros de Candanchú a los 2.300 euros de Cerler, indican en Tecnitasa.

Otra de las estaciones que más se ha encarecido en el último año ha sido la de Navacerrada, en la sierra de Guadarrama, la más próxima a Madrid. El precio de la vivienda está en 1.570 euros por metro cuadrado, lo que significa que se vende un 9,7% más caro que hace un año, según urbanData Analytics. La inmobiliaria Noteges ha comercializado este año en torno a 41 viviendas, la mayoría de tres dormitorios, a un precio medio de 1.421 euros, con un incremento del 4,27% con respecto al primer semestre de este año.

El alquiler vacacional sigue quitando clientes al alojamiento hotelero. Según Tecnitasa, se realiza casi exclusivamente a través de agencias y empresas especializadas y los precios pueden alcanzar desde los 55 euros por persona y día de Cerler hasta los 240 de Baqueira Beret. Precisamente, el Pirineo de Lleida es el enclave más caro para pasar unos días practicando esquí, unos 959 euros por semana. Los que tengan el presupuesto más ajustado deberán decantarse por las pistas turales de Javalambre y Valdelinares, donde el alquiler semanal es de 337 euros, indica Ferrán Font, director de estudios de Pisos.com.