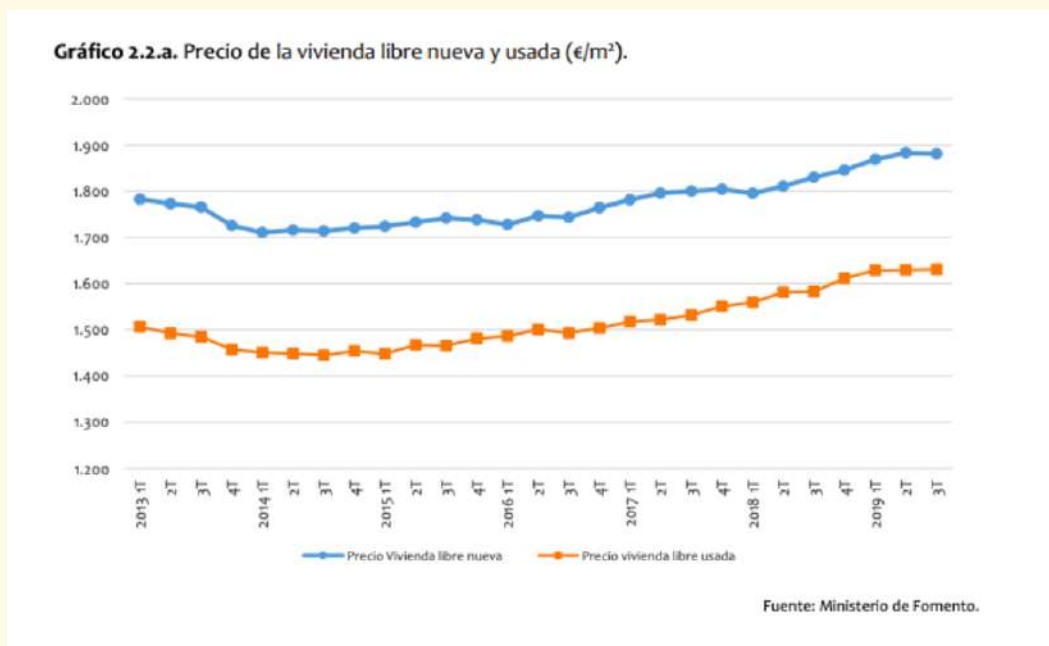


EL INVERSOR INMOBILIARIO

ANTECEDENTES: PREVISIONES ANTES DEL COVID-19

La vivienda de segunda mano tuvo un precio medio de 1.758€ durante el primer trimestre.



Al igual que en otros sectores de la economía, la crisis derivada de la pandemia también ha afectado al sector inmobiliario, alternado todo pronóstico que los expertos hubiesen llevado a cabo en un escenario que prometía ser completamente diferente.

Aunque ahora nos hallamos en un momento en el que prima la incertidumbre, sí existen numerosas tendencias que tratan de prever lo que va a suceder. Para ello, conviene hacer un análisis de la situación a la que apuntaba el sector antes de que todo estallase.

A pesar de que se produjo un descenso de las compraventas, las expectativas eran más que favorables y se apoyaban en indicadores como un aumento del precio por metro cuadrado (1,5 %), de los préstamos hipotecarios o del precio del alquiler (3,5 %). Además, y según el Ministerio de Fomento, el sector de la construcción se hallaba en pleno crecimiento.

Con estos datos podemos deducir que el sector inmobiliario se hallaba en alza y crecía de forma moderada. Sin embargo, y después del efecto que ha tenido la crisis del covid-19 en muchos aspectos, surge la necesidad de volver a analizar este nuevo paradigma.

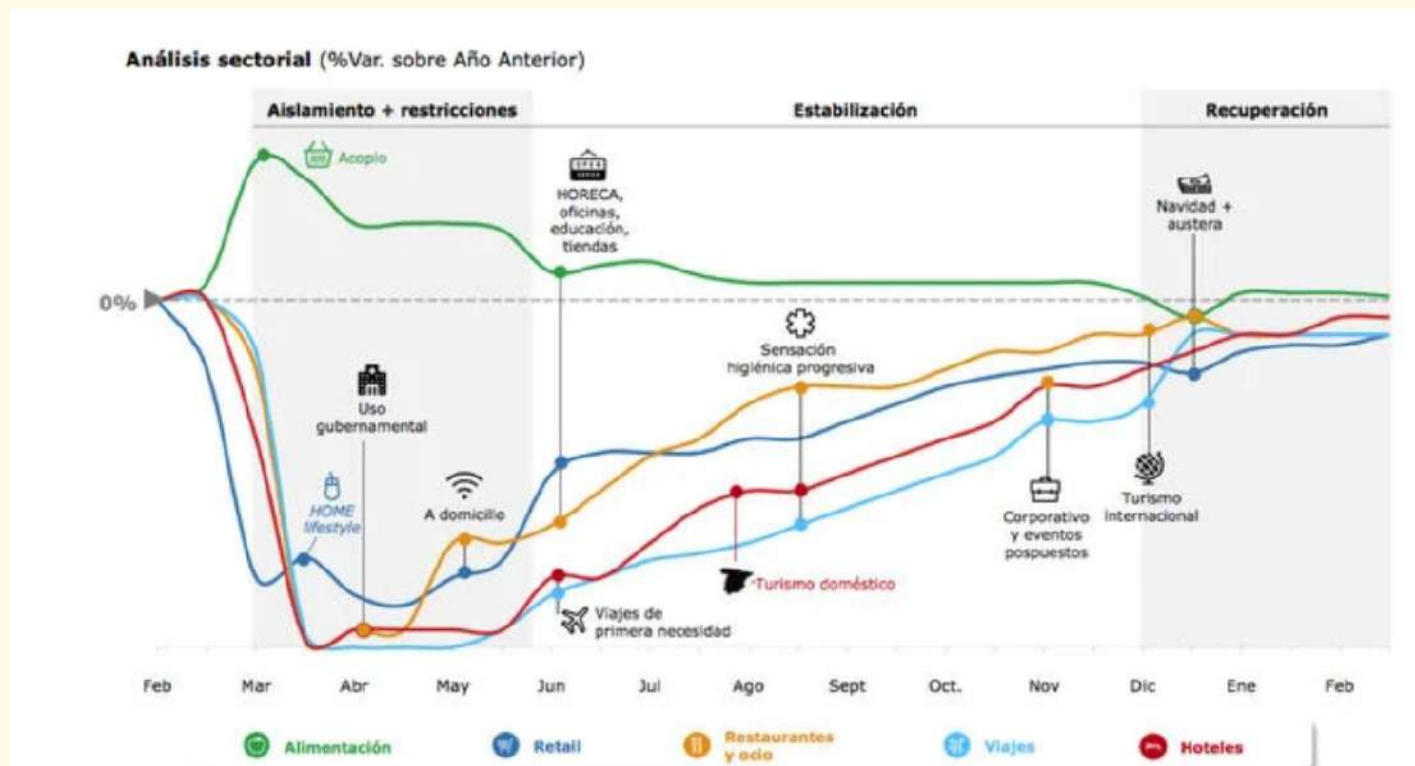
¿CÓMO SERÁ LA RECUPERACIÓN TRAS LA CRISIS DEL COVID-19?

La pandemia ha supuesto un duro golpe para el sector inmobiliario, pero, a pesar de las complicaciones derivadas de la crisis, el mercado está respondiendo bien y los expertos son, en general, optimistas en cuanto a su recuperación.

La mayoría estima que esta recesión será puntual, pero, a la hora de trazar una línea que refleje la evolución estimada de aquí a los próximos meses, existen diferentes puntos de vista.

Los más optimistas afirman que la curva tendrá forma de "V", de modo que, inmediatamente después del momento más profundo de la crisis, se iniciará la recuperación. Una opción más probable es la recuperación en "U", similar a la anterior pero con una depresión más prolongada en el tiempo, lo que supondría que transcurriesen unos meses antes de iniciar la subida. Otra opción muy similar de la recuperación en "U" se señala con una pata más alargada, una curva similar a la del logo de Nike, reflejando un progreso más lento. Los expertos señalan esta alternativa como la más factible, ya que implica una recuperación temprana pero progresiva.

Por último, la visión más negativa es la curva en L, que refleja un tiempo prolongado de crisis sin perspectiva de que una recuperación temprana. Afortunadamente, los especialistas que señalan esta opción son escasos, siendo muchos más numerosos aquellos que se decantan por las alternativas más favorables.



NUEVOS TIEMPOS, NUEVAS OPORTUNIDADES PARA EL SECTOR INMOBILIARIO

La crisis del coronavirus ha generado una serie de complicaciones que han puesto en guardia al sector. En estos tiempos difíciles, toca renovarse o morir. Y para el sector inmobiliario, un mercado caracterizado por su rigidez, la aparición de nuevas oportunidades ha supuesto todo un reto.

La primera tendencia que destaca es una digitalización transversal de los procesos: teletrabajo, visitas por videoconferencia o realidad virtual, firma digital, inversión en big data, inteligencia artificial y machine learning etc. Se ha producido una proliferación de las "PropTech", empresas especializadas en ofrecer soluciones tecnológicas que ya tenían implantadas en su sistema de negocio muchas de las tendencias mencionadas, así como pagos electrónicos, bancos virtuales, crowdlearning, crowdfunding inmobiliario o blockchain.

Otra tendencia relevante derivada de la crisis, y sobre todo del largo confinamiento, ha sido un cambio en las preferencias de los compradores, ya que ahora se valoran más aspectos como la luz de la vivienda, su superficie, la presencia de exteriores o terraza, o mejoras relacionadas con domótica o conexión a una red (IoT).

Además, y como es evidente, el mercado está sufriendo una variación en los precios de compraventa, que se prevé se ajusten a las medidas del Gobierno y de la UE, cifras de desempleo y tipos de interés. El mercado del alquiler también está sufriendo un cambio en su modelo, ya que el alquiler vacacional está empezando a remitir en favor del alquiler a largo plazo.

En términos de inversión, se prevé que el mercado inmobiliario se convierta en un refugio debido a sus fluctuaciones moderadas. Se producirá, además, una diversificación de las formas de invertir, ya que surgirán nuevas opciones.



EL DEBATE DE LOS PRECIOS EN LA ETAPA POSTCOVID

Dadas las circunstancias, la economía española no se encuentra en su mejor año. Según CBRE, el PIB español tendrá una de las mayores de la UE y, además, la inversión en el sector inmobiliario se ha desplomado un 20 %.

Con estas condiciones, surge un enfrentamiento por los precios entre vendedores y compradores ya que, mientras que los primeros se resisten a bajarlos, los segundos presionan debido a la sensación de incertidumbre generalizada. Estas diferencias son más o menos profundas en función del sector, la localización y el tipo de activo.

En este contexto, los fondos internacionales tendrán un papel clave debido al endurecimiento de las condiciones de financiación, agravado a su vez por el fin de las ayudas del ICO. Aumentarán las refinanciaciones y reestructuraciones de deuda y los más afectados serán los sectores de ocio y aquellos que requieran ingresos recurrentes.

LA INVERSIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO SEGÚN CBRE

Hablando en términos de previsiones de contratación, se prevé que:

- *La zona centro ronde los 450.000 metros, mientras que Cataluña rondará los 380.000.*
- *Se alcancen niveles normales de contratación en 2021 con 550.000 metros en zona centro y 450.000 en Cataluña.*
- *En 2020 y 2021 se entregarán alrededor de 620.000 y 340.000 metros cuadrados respectivamente, que en actuación se hallan en proceso de construcción.*

Por otra parte, en términos de inversión, las previsiones son las siguientes:

- *El sector residencial es, sin duda, el más robusto, con volúmenes de inversión que alcanzan los 810 millones de euros en el primer semestre de 2020 y que suponen un 23 % más del volumen transaccionado del mismo período de 2019.*
- *Se prevé que la tendencia del parque residencial en alquiler supere el 26 % de todo el parque de vivienda nacional a final de 2024, ya que se estima un crecimiento del 14 %, que se suma al crecimiento del 43 % logrado entre 2005 y 2018.*
- *El sector de oficinas reduce su contratación en un 50 % en Madrid y se pronostica que en 2021 alcanzará los 420.000 metros cuadrados. En Barcelona la reducción será algo más pronunciada y se estima que en 2021 se contraten alrededor de 260.000 m².*
- *Por su parte, el sector hotelero irá recuperándose en fases a partir de 2021, pero hasta 2022 no volverá a alcanzar cifras anteriores a la crisis.*