

La Asociación de Consultoras inmobiliarias (ACI) confirma la recuperación del sector

Las incertidumbres políticas, como el desafío catalán o las próximas elecciones generales, no frenan a la inversión en 'ladrillo', que crecerá un 7% en 2015, según ACI

MADRID (EUROPA PRESS)

La Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI), que agrupa a las siete principales dentro de España, calcula que se ha producido una inversión total en el sector inmobiliario de 10.800 millones de euros hasta septiembre, más que en todo 2014.

Además, espera que esta cantidad alcance los 13.000 millones de euros al cierre de 2015 -incluidas las operaciones corporativas-, hasta un 7% más que el pasado año, y que se incremente en 2016 a la vista de que no cesa de aumentar el flujo de capital en el sector.

El presidente de ACI, Ricardo Martí-Fluxá, ha asegurado, durante la presentación de las previsiones inmobiliarias de la asociación para 2015 y 2016, que "la recuperación del sector es una realidad", y que "no hay preocupación importante o una rebaja de expectativas entre los inversores" ante las elecciones generales del próximo mes de diciembre ni ante el desafío soberanista en Cataluña.

Martí-Fluxá, que ha mostrado su confianza en que esta recuperación se esté construyendo "sobre hormigón armado", a diferencia de la "borrachera" del último 'boom' inmobiliario que desencadenó la crisis a partir de 2007, cree que uno de los mejores ejemplos del buen momento para el sector es el previsible incremento de los precios de la vivienda, que en el caso de Madrid será "bastante más" del 3% en 2015.

Y es que comienza a crecer el empleo, lo que unido a bajos tipos de interés, está relanzando la concesión de hipotecas para compradores nacionales, en un contexto de escasa oferta de calidad. Además, se mantiene el apetito del comprador extranjero que busca pisos de costa o viviendas de lujo en las grandes capitales.

Martí-Fluxá también ha puesto el acento en que el precio del suelo está creciendo un 4,5%, mientras se está reduciendo el 'stock' de viviendas vacías, de forma que actualmente hay algo más de 500.000 inmuebles nuevos y de segunda mano a la espera de un comprador.

Una oportunidad para los promotores

Por otro lado, el presidente de ACI ha explicado que después de la crisis, el centenar de grandes promotores que operaban en España quedaron reducidos a seis, pero éstos trabajan actualmente con la "enorme confianza" de haber superado lo peor, y están llevando a cabo, según Martí-Fluxá, "promociones claras", apoyándose sobre todo

EL SECTOR INMOBILIARIO HA INVERTIDO EN ESPAÑA 10.800 MILLONES DE EUROS HASTA SEPTIEMBRE, MÁS QUE EN TODO 2014

EL CRECIMIENTO DEL EMPLEO UNIDO A LOS BAJOS TIPOS DE INTERÉS ESTÁ RELANZANDO LA CONCESIÓN DE HIPOTECAS A COMPRADORES NACIONALES

LA MEJORA DE LA FINANCIACIÓN, SOBRE TODO PARA LAS PYMES, HA BENEFICIADO LAS OPERACIONES EN LOS SEGMENTOS DE OFICINAS Y CENTROS COMERCIALES

en cooperativas. Al mismo tiempo, ha señalado que se está produciendo una búsqueda de vivienda nueva porque el parque inmobiliario español ha envejecido sin que se haya hecho todo lo que se podía hacer, en opinión de Martí-Fluxá, en materia de rehabilitación. Por ello, cree que "hay una evidente oportunidad de inversión" en este nicho y que "acabaré por aparecer" en el mercado el tradicional pequeño promotor.

Otros atractivos del mercado inmobiliario

Al margen del mercado residencial, el presidente de ACI ha explicado que España reúne hoy otros "atractivos" que están atrayendo a los inversores de nuevo al 'ladrillo' en segmentos como las oficinas o los centros comerciales.

El primero de ellos es el crecimiento del PIB, que lleva aparejado el incremento de la demanda de oficinas. Este segmento ha liderado la recuperación, de modo que

por primera vez desde 2008 el volumen trimestral de la contratación ha superado los 111.500 metros cuadrados en Madrid y los 315.000 metros cuadrados en Barcelona, con incrementos que superan los dos dígitos respecto a 2014.

Fruto de este interés, las rentas han repuntado un 6,5% en las localizaciones 'prime', con subidas en todas las zonas, menos en el satélite de Madrid. ACI espera que este aumento se prolongue durante tres o cuatro años más.

Con el aumento del PIB y el empleo se está produciendo también un aumento del consumo que ha dado lugar a una consolidación en 2015 del sector logístico, con perspectivas de claro ascenso.

También la mejora de la financiación, sobre todo para las pymes, ha beneficiado las operaciones en los segmentos de oficinas y centros comerciales, mientras que el gran año del turismo está detrás de la revitalización de estos últimos.

Martí-Fluxá ha resaltado en este punto que está previsto que en el periodo 2015-2016 se incorporen al mercado 630.000 metros cuadrados de nueva superficie bruta alquilable (SBA), de los que aproximadamente el 45% (280.000 metros cuadrados) corresponden a proyectos para 2015.

ACI prevé elaborar estadísticas de referencia para el sector

Por otro lado, Martí-Fluxá ha señalado que es "necesario" no poner trabas ni bloquear proyectos como la "Operación Chamartín" o la "Operación Canalejas", porque pueden suponer un "pulmón" para el segmento de oficinas, que actualmente no cuenta con espacios para nueva construcción en Madrid, y también para poner a la capital en "el mapa del turismo".

Por último, el presidente de ACI ha avanzado que la organización prevé hacer una fuerte inversión para elaborar un conjunto de estadísticas "fiables" que sean "referente" para el sector sobre cuestiones como viviendas vacantes, niveles de ocupación de oficinas o su tasa de absorción neta.

Para ello harán uso, además de los registros oficiales, del conocimiento del sector del que disponen las consultoras asociadas y que alcanza el 90% de las operaciones de inversión. ACI espera poder empezar a ofrecer estas estadísticas a partir del primer trimestre de 2016.

ACI agrupa a las consultoras Aguirre Newman, CBRE, JLL, Knight Frank, BNP Paribas Real Estate, Cushman & Wakefield y Savills. En conjunto, emplean en España a 1.970 personas y a más de 157.000 a nivel internacional.



ARCHIVO

La recuperación económica también está mejorando las perspectivas de inversión inmobiliaria en oficinas y centros comerciales.