



2017: El año de la consolidación del mercado inmobiliario



Ricardo Martí-Fluxá

Tras cuatro meses de ejercicio, los datos confirman las previsiones e incluso superan los pronósticos: el sector inmobiliario está en crecimiento y sigue siendo uno de los principales motores de la economía española. Mayor inversión en superficies de centros comerciales y *retail*, con auge de las zonas *prime*; buena ratio de contratación de metros cuadrados en oficinas; incremento del precio del metro cuadrado ante la escasez de producto industrial y logístico en las primeras coronas de las principales ciudades; y el aumento de la compraventa de viviendas son algunos de los datos que nos ofrecen una visión global sobre el momento que vivimos.

De hecho, la buena actividad inmobiliaria se percibe en las estadísticas, principalmente en las de la inversión y en las de las operaciones dentro del ámbito de la vivienda. Según informes de los siete asociados de la Asociación de Consultoras (ACI), durante el primer trimestre de este año la inversión inmobiliaria en nuestro país ha superado los 3.400 millones de euros, un 50% más que la cifra registrada en el mismo periodo de 2016. Estas cifras demuestran el protagonismo que ejerce España en los planes de inversión de los grandes fondos internacionales, como consecuencia del amplio potencial de crecimiento que tienen las rentas. Así, del total de la inversión recibida, el 70% ha tenido origen extranjero, el 11% ha sido nacional y el 19% restante pertenece a Socimis.

Sin embargo, la distribución de la inversión entre los sectores del mercado inmobiliario ha mostrado una evolución. En el primer trimestre de este año, el sector *retail* ha sido el principal actor, acumulando casi 1.500 millones de euros, al igual que lo hacía en el mismo periodo del año 2016, cuando se registraron 750 millones. Sin embargo, los siguientes puestos en el ranking de la inversión son los que confirman una madurez del mercado, que ya no sólo crece gracias al sector residencial. Así, si en el primer trimestre de 2016 la vivienda ocupaba el segundo puesto en relación a la inversión (con 645 millones), este año el de oficinas ha

crecido hasta alcanzar esa posición. Este sector ha pasado de los 178 millones registrados en los tres primeros meses de 2016 a los 600 millones de este año, lo que pone de manifiesto el interés de las empresas por cambiar sus sedes con el objetivo de ser más productivas y aumentar el bienestar del empleado. El tercer sector con mayor inversión no ha vivido cambios con respecto a 2016, pues con 500 millones, el hotelero sigue siendo uno de los protagonistas del mercado inmobiliario. Esta cifra demuestra el auge del interés turístico por visitar nuestro país. Y, por último, en este primer trimestre, se sitúan el residencial y el industrial-logístico, con 450 y 240 millones, respectivamente.

Encarecimiento

Teniendo en cuenta estos datos y pese al descenso del sector residencial, la vivienda sigue siendo uno de los motores del mercado inmobiliario. Según el último informe del Consejo General del Notariado, las transacciones en el pasado mes de febrero registraron un incremento del 9,9% comparadas con el mismo mes del pasado año, con una cifra ligeramente superior a 38.000 operaciones.

Por otra parte, en relación al precio del metro cuadrado, estamos viviendo un encarecimiento con respecto al año pasado. En concreto, el metro cuadrado de los pisos de precio libre aumentó un 2,3%, en los de segunda mano se situó en 1.426 euros con un incremento del 2% y en los de nueva construcción en 1.809 euros con un incremento del 8,7%. De acuerdo con los últimos informes emitidos por los asociados de ACI, la producción de obra nueva seguirá aumentando hasta 2019 para cubrir una demanda nacional de unas 150.000 viviendas nuevas al año. Si en el año 2016 el volumen total de transacciones de obra nueva se incrementó en un 43,4% respecto a 2015, según el Ministerio de Fomento, esperamos que este ejercicio termine con un crecimiento también destacable.

En definitiva, todos estos datos confirman que estamos ante un sector más maduro y profesional. De hecho, nos encontramos ante un mercado inmobiliario con un enfoque cada vez más dirigido a la demanda, pues conocer qué necesita nuestra sociedad nos aporta un enfoque más lógico y un encuadre más positivo.

Presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias

La inversión subió un 50% en el primer trimestre por el tirón de los fondos extranjeros