

Hacia una nueva fase del ciclo inmobiliario



RICARDO MARTÍ-FLUXÁ
 PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE
 CONSULTORAS INMOBILIARIAS (ACI)

Amancio Ortega, fundador del imperio Inditex, afirma al parecer que el crecimiento constante es el mejor mecanismo de supervivencia. El sector inmobiliario en España lleva ya dos buenos años, 2014 y 2015, de recuperación, pero tiene también el reto de perseverar en esta línea durante el ejercicio que acaba de comenzar, para lograr así una mayor solidez en su recuperación.

2016 está llamado a ser un año fundamental para el mercado. Debe continuar el afán inversor en España por toda clase de activos, pero además debemos iniciar una nueva fase del habitual ciclo inmobiliario, que no es otra que la de la recuperación de las rentas.

Vivimos momentos de incertidumbre, que en nada ayudan a dar un nuevo impulso a las operaciones pendientes de cerrar o a las inversiones en una u otra área sin tener claro totalmente cuál es el escenario en el que nos movemos. Pero es también cierto que las cifras macroeconómicas, y por lo tanto los propios pilares fundamentales de nuestra economía, nos dicen que vamos a se-

guir en la senda del crecimiento y que en esta recuperación el papel del sector inmobiliario es primordial. Por ello, cada vez se hace más necesario disponer de nuevos espacios de oficinas y de activos logísticos e industriales.

Las empresas están, por un lado, aumentando sus plantillas y, por otro, sus superficies de trabajo y en algunos casos el propio espacio de almacenamiento. Lo mismo ocurre con los locales comerciales, en los que todo tipo de marcas están ampliando su presencia con nuevas tiendas, a la vez que siguen surgiendo nuevos negocios. Además, el innegable tirón del turismo en nuestro país debe ir aparejado a la ampliación del parque de plazas hoteleras de las principales ciudades españolas.

Este hecho, unido al contexto actual que se caracteriza por la existencia de unos tipos de interés bajos así como por el aumento de la renta disponible, está impulsando -bien es cierto que en unas zonas más que otras- el número de viviendas que están a la venta.

No tengo duda de que continuará llegando la inversión a nuestro sec-

tor, ya sea a través de operaciones de compraventa o mediante en puesta a punto de activos que necesiten una actualización o una modernización de sus instalaciones. Por lo tanto, durante los próximos meses veremos muy posiblemente un incremento de la actividad rehabilitadora, en la que el componente de sostenibilidad y eficiencia está llamado a jugar también un papel esencial. No hay que olvidar, y así lo demuestran diversas fuentes y estadísticas, que un edificio o activo verde tiene siempre unos menores costes asociados a su consumo y mantenimiento, a la vez que goza de una mayor valoración en el mercado de propiedades. Este tipo de inmuebles presenta, además, una menor tasa de desocupación y un nivel de rentas entre el 5% y el 10% superior.

Sin embargo, es difícil que volvamos a registrar, ya no solo en este ejercicio, sino en los años sucesivos, niveles de inversión tan elevados como el alcanzado en 2015 (alrededor de los 13.000 millones de euros). No cabe duda de que es una cifra récord no solo para el sector, sino para la economía española en su totalidad.

“
 Uno de los principales retos de 2016 será iniciar la recuperación de las rentas, abriendo así una nueva etapa”

Por todo ello, uno de los principales retos de este año 2016 será iniciar la recuperación de las rentas, abriendo así una nueva etapa del ciclo. Ha sido tanta y tan importante la inversión registrada en el inmobiliario español en los dos ejercicios precedentes que ha llegado el momento de que los inversores comiencen a poner en valor sus activos.

Sin duda, el desarrollo y ocupación de los mismos tendrá como consecuencia una moderada subida de las rentas. No obstante, es necesario recordar que este proceso será gradual y que cada activo y localización presentarán una evolución distinta, acorde a sus particularidades.

Por esta razón, mientras hablamos de recuperación y subida de las rentas en algunos casos, no podemos olvidar que en otros no solo no ha comenzado la recuperación del mercado sino que parecen inviables, en toda forma y condición, algunos activos.

Nos queda aún mucho camino por recorrer. Sin prisa pero sin pausa, y evitando cometer los errores del pasado.