

Patrimonio Inmobiliario

ACTUALIDAD



MIKEL
ECHAVARREN

CEO de Colliers International Spain



ANDRÉS
PAN DE SORALUCE

CEO de la división inmobiliaria de Acciona



JOSÉ IGNACIO
MORALES PLAZA

CEO de Vía Célere



RAÚL
GUERRERO

CEO de Gestilar



VÍCTOR
PÉREZ

CEO de ASG Homes

No vamos hacia una burbuja residencial

Cada cierto tiempo se publican titulares sobre la existencia de una burbuja en el sector residencial, lógicamente por la preocupación por los efectos que tuvo la crisis devastadora que sufrimos en 2008. Siendo comprensible dicha preocupación, conviene recordar que el concepto de burbuja se produce cuando la financiación alcanza niveles alarmantes en el suelo, en la promoción y en el precio de compra de las viviendas. Solo bajo dichas consideraciones se puede hablar de una burbuja inmobiliaria, situación en la que evidentemente no nos encontramos en la actualidad. Para el próximo año estimamos una moderación en el crecimiento de precios y de rentas de alquiler y una tendencia a la estabilidad, junto con tensiones significativas en los costes de construcción y la disponibilidad de materiales, que esperamos se resuelvan en el segundo semestre de 2022. Adicionalmente, la demanda de viviendas vacacionales podrá sorprendernos al alza en los próximos dos ejercicios. La inversión en viviendas en alquiler continuará siendo uno de los principales nichos de inversión de los fondos institucionales, a pesar de las incertidumbres provocadas por medidas populistas como la nueva Ley de Vivienda. El sector se plantea una serie de retos en el corto plazo que podrían modificar sus estructuras de producción, como la ausencia de suficiente mano de obra cualificada, los incrementos de costes de construcción y los nuevos requerimientos de eficiencia y descarbonización. Esto podría provocar que las promotoras apuesten por plantillas más cualificadas y una mayor estabilidad en el trabajo.

Diferenciación y especialización del producto

Para Acciona, el principal reto del sector residencial en este nuevo ciclo sería el compromiso con el desarrollo de proyectos sostenibles que contribuyan al bienestar social y aporten valor diferencial a las promociones residenciales desde distintos puntos de vista: regeneración y consolidación urbana, consumo responsable y de proximidad, modelos de movilidad sostenible... Para poder trabajar en esta línea, es imprescindible la colaboración público-privada que debe ayudar a crear un vínculo más responsable y a colaborar en el crecimiento del sector residencial. Es importante que se fomente la viabilidad de los proyectos desde una mayor agilidad burocrática por parte de las administraciones. Hoy en el inmobiliario vemos grandes oportunidades y nos sentimos responsables en los ámbitos de la sostenibilidad, innovación y permanente inversión en nuestros modelos constructivos, certificaciones energéticas y comprometida defensa del medio ambiente. En Acciona, creemos que más allá del precio y la ubicación de los inmuebles, que seguirán teniendo su importancia, será fundamental la diferenciación y especialización del producto basados en nuestra dilatada experiencia y en un conocimiento lo más exhaustivo posible de nuestros clientes. Precisamente, no debemos olvidarnos de ellos, que son el centro de nuestras decisiones. Debemos continuar escuchando sus peticiones y respondiendo a la demanda del mercado. En definitiva, será muy importante la segmentación, el conocimiento del cliente y la búsqueda de alianzas con destacados inversores institucionales.

Seguridad jurídica para la inversión

El sector inmobiliario español cuenta con un gran potencial de crecimiento en los próximos años y 2022 se presenta como un ejercicio clave para continuar con la senda de crecimiento. Después de demostrar la solidez con la que hemos afrontado la crisis del Covid-19, nuestro objetivo debe ser seguir incrementando la oferta en las principales urbes españolas, donde la gran demanda existente, muy superior a la oferta, sigue generando tensión en el mercado, impulsando los precios al alza y dificultando el acceso a la vivienda a colectivos como los jóvenes. Para poder lograr este objetivo será fundamental la colaboración de la administración pública, a través de medidas que generen seguridad jurídica para la inversión y mediante la puesta en mercado de más suelo residencial para la construcción de promociones, tanto para su venta como para el alquiler. Asimismo, los promotores contamos con el reto de adelantarnos a la demanda de mercado, tratando de conocer con antelación cuales son las necesidades específicas de nuestros clientes para construir un producto que se adapte a ellas. Tenemos la obligación social y moral de crear carteras de viviendas más sostenibles y respetuosas con el medio ambiente. Tenemos la obligación de dar respuesta a esos clientes que demandan más espacio en sus viviendas a precios competitivos, más zonas comunes, ámbitos abiertos y ajardinados, viviendas más luminosas donde nuestros clientes pueden dedicar tiempo a su ocio y a su trabajo. Estamos trabajando en ello y estoy seguro de que se dará respuesta a esas necesidades.

La demanda de vivienda ha despertado

El año 2022 continuará siendo un gran año para el sector inmobiliario. La demanda ha despertado y ya estamos alcanzando niveles de transacciones superiores a los del inicio de la pandemia. Esto se debe, en parte, a los ahorros generados durante el confinamiento y al hecho de que muchas familias decidieron postponer su decisión sobre una compra tan importante como es la de una vivienda. Adicionalmente, la bajada de los precios de los préstamos hipotecarios está ayudando también a que la gente se anime a cambiar de vivienda. También tenemos que celebrar en la Comunidad de Madrid la nueva Ley de Suelo, por la cual, se eliminan trabas burocráticas, acortando los plazos de entrega y beneficiando directamente a aquellos ciudadanos que acaban de comprar una vivienda nueva. Por otro lado, ya hay indicadores que demuestran que los costes de las materias primas, y por consiguiente los de construcción, están estabilizándose y las subidas que hemos sufrido van a reducirse notablemente durante los próximos meses. En contraposición, preocupa la nueva Ley de Vivienda, que puede convertirse en una Ley ineficaz con un efecto totalmente contrario al perseguido inicialmente. Ya se aprobó una medida similar en Barcelona y tuvo como efecto la paralización de buena parte de la actividad constructora, con la consiguiente pérdida de empleo que ello conlleva, la escasez de oferta y aumento de precios. En otros lugares fuera de España donde se han puesto en marcha medidas intervencionistas, el resultado tampoco ha sido bueno.

Estamos en una velocidad de crucero óptima

El año 2021 ha sido un año extraordinario para el conjunto del mercado inmobiliario, y especialmente para el de la promoción residencial. Tras un 2020 en el que a causa de la pandemia y la crisis sobrevinida la toma de decisiones se había ralentizado, los últimos meses han motivado un punto de inflexión y una consolidación de la tendencia positiva marcándose incluso récords de ventas en algunas zonas de España. Si no hay variables externas que impacten negativamente, confiamos en que en 2022 la demanda siga fuerte e incluso con ligeros crecimientos. A medida que veamos recuperación económica impulsada, entre otros, por los fondos Next Generation, veremos incrementarse la demanda de vivienda. Si bien es cierto que las variables macroeconómicas como la inflación, el aumento de precios de las materias primas o la falta de mano de obra son una realidad, su impacto en el mercado de la promoción residencial será limitado. Veremos ligeros ajustes al alza en los precios, pero más como una situación coyuntural y no estructural a largo plazo. Tampoco estas variables motivarán retrasos en la entrega de producto una vez que los principales actores del mercado hemos alcanzado una velocidad de crucero óptima en este sentido. Por otra parte, estamos aún pendientes de conocer el texto final de la Ley de Vivienda, sin embargo, por lo que se conoce hasta el momento entendemos que articulará algunas medidas que pueden ser positivas para la regulación del mercado. Aún así, no ha de caerse en el riesgo de un exceso de intervencionismo, pues no es recomendable para ser realmente competitivos.