

Tendencias del sector inmobiliario español para los próximos tres años

El sector inmobiliario cumple dos años de paulatina recuperación tras la última crisis del covid. Sin embargo, en este tiempo son muchos los aspectos que han modificado profundamente la actividad, y muchos aún los retos por resolver.

Ante esta situación, y en base a la experiencia adquirida gracias a más de 220 agencias operativas - más de 100 a nivel internacional-, Alfa Inmobiliaria ha elaborado una selección con las próximas Tendencias del sector inmobiliario para los próximos tres años. Y estas son sus principales conclusiones:

1. **El precio medio continuará creciendo.** Sin embargo, en los próximos años, lo hará de forma más suave, y con una clara dispersión de precios, que variarán enormemente en función de la ubicación del inmueble. Mientras que en las áreas más consolidadas – especialmente de Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia, Palma, algunas capitales de provincia y zonas turísticas de referencia- podemos esperar crecimientos cercanos a los dos dígitos, en las viviendas ubicadas en zonas menos atractivas para el mercado laboral continuarán los ajustes a la baja.
2. **Las expectativas de rentabilidad se moderan.** Tras los dos últimos años de extraordinario dinamismo, a futuro parece difícil obtener las mismas rentabilidades alcanzadas en los últimos 20 meses.
3. **Los alquileres continuarán consolidándose en las grandes ciudades.** Los precios –y la rentabilidad- continuarán creciendo debido en, gran parte, a la recuperación económica y del mercado laboral, y empujados también por a la dificultad de lograr el acceso a financiación para la compra.

Subirán también los alquileres de locales en los centros comerciales mejor ubicados, con mejor mix comercial y aquellos que cuentan con importantes “locomotoras” de consumo. En estos espacios la renovación de los nuevos contratos llevará aparejada un incremento en las rentas debido en gran parte a las escasas tasas de disponibilidad”.

4. **El mercado inmobiliario español sigue resultando atractivo para la inversión.** La esperada recuperación económica y del mercado laboral, el auge del alquiler en las áreas más consolidadas y la escasez de producto inmobiliario, llevarán al sector a crecer cerca de un 2% anual.

5. **Madrid y Barcelona se consolidan como las plazas de interés real en España.** Todos los sectores –residencial, comercial y de oficinas- se consolidan en las ubicaciones más demandadas de estas dos capitales. Le siguen las principales capitales españolas y las áreas turísticas de referencia.
6. **Las oportunidades de compra son cada vez menores y el potencial alcista de precios más limitado.** Dado que los precios en áreas premium han alcanzado máximos pre-covid y, se ha producido una gradual reducción del stock, las oportunidades de adquirir un chollo son cada vez más difíciles de encontrar.
7. **Condiciones de financiación tenderán a encarecerse y dificultarse.** Los bajos costes de financiación han sido un incentivo para la adquisición de vivienda en todos estos últimos años. No obstante, debemos asumir que las condiciones de financiación se endurecerán mucho más de lo que lo han hecho hasta ahora.
8. **Los segmentos alternativos están para quedarse.** Residencias para estudiantes y mayores, hoteles, salud, oficinas de servicios compartidos, etc. son subsectores del sector inmobiliario por el que están mostrando un claro interés los inversores.

Otro de los sectores más al alza es el logístico, en donde se están produciendo grandes volúmenes de inversión, especialmente en zonas como el Corredor del Henares de Madrid, y en gran medida influenciados por las instalaciones de gigantes del comercio electrónico como Amazon.

9. España seguirá en el punto de mira de los grandes *players* del mercado.

Todos los datos evidencian que el mercado inmobiliario español está en el punto de mira de las firmas internacionales, principalmente fondos de inversión de Reino Unido, Francia y Alemania, además de diversos inversores privados mexicanos, argentinos, venezolanos y ahora también chilenos.

Esta tendencia se mantendrá en los próximos años, impulsada por la inestabilidad política y económica de muchos de esos países, así como a la seguridad jurídica existente en España.