

EL SECTOR INMOBILIARIO: RESILIENCIA Y ADAPTACIÓN EN TIEMPOS INCIERTOS



Javier Herrero

Socio de GBS Finance

Hay una palabra que cada día resuena en casi todos los foros: incertidumbre. Hay constantes cambios en los precios, nuevas regulaciones, acontecimientos geopolíticos, subidas de tipos de interés, en definitiva, pocas certezas en el comienzo de 2023. Sin embargo, pese a la complicada situación, existe un mercado que ha demostrado ser resiliente frente a los retos: el inmobiliario y más concretamente el sector residencial.

Actualmente, nos vemos envueltos en una espiral de pronósticos, algunos más positivos y otros que empeoran las estimaciones anteriores. El Banco Mundial ha rebajado del 3% al 1,7% sus previsiones de crecimiento global para 2023 debido a la previsión de aumento de inflación y tipos de interés. Más concretamente y para acotar el espectro geográfico, según datos de la OCDE, España crecerá un 1,7% en 2023, aunque se ralentiza el ritmo de crecimiento. Pero, entonces, ¿cómo es posible que el sector inmobiliario residencial continúe creciendo? Cabe destacar que, en un 2022 marcado por la crisis energética y geopolítica, la inversión en inmuebles residenciales en España aumentó. Esto demuestra que el residencial continúa ejerciendo su papel de “valor refugio” en tiempos inciertos y parece que tiene asegurada la fortaleza de fondo, sobre todo si las subidas de tipos son moderadas y se producen de forma gradual.

Para comprender por qué esa resistencia del sector inmobiliario en los próximos meses, es necesario pararse a analizar la situación actual. Por un lado, nos encontramos con una dinámica muy particular. Durante la pandemia, las familias aumentaron su capacidad de ahorro de manera notoria, por lo que, una parte importante de estos ahorros se ha dirigido a la vivienda. De esta manera, la vivienda se ha convertido en un activo seguro donde invertir, como lo ha sido en otras épocas, ya que históricamente ha dado buenas rentabilidades y por la existencia de una mentalidad de “propietario”. Por otro lado, nos enfrentamos a una falta de *stock* de viviendas; como la demanda continúa alta, sigue superando a la oferta. Este desequilibrio se mantiene a corto y medio plazo y aleja la idea de que se pueda

producir una caída brusca de precios.

El caso de Madrid es paradigmático. Aquí confluye un nuevo actor: la entrada de dinero extranjero. La capital se erige como la ciudad preferida para los inversores extranjeros, que ven en esta una apuesta segura para el residencial. A finales del primer semestre de 2022, Madrid atrajo la inversión de 1.107 millones de euros de capital internacional, según datos de CBRE, lo que la posicionó en el puesto número 1 del ránking de ciudades europeas con mayor inversión de capital internacional. La consecuencia directa de la inyección de dinero internacional es que continúe subiendo el precio del residencial.

Es también interesante valorar cómo se va a mover la inversión extranjera en activos residenciales de segunda vivienda en las costas españolas. En este aspecto, los inversores encuentran que el stock de vivienda que están colocando, se está vendiendo fácilmente. Por ello, de cara a 2023, Madrid y la Costa del Sol, y probablemente las islas, continuarán manteniéndose fuertes.

Adentrándonos en previsiones para este año, otros dos actores que van a jugar un

En 2022, marcado por la crisis energética y geopolítica, la inversión en residencial creció

papel muy relevante en el desempeño del sector residencial son los bancos y los fondos de inversión. A lo largo de todo el período de pandemia y de crisis, los bancos han ido acumulando activos, de los que se tendrán que deshacer y los fondos han acumulado también inversiones que tendrán que desinvertir. Esto genera importantes oportunidades para los inversores de este tipo de activos, no solo los famosos NPLs (*non-performing loans*), sino para todo tipo de activos en los que el período de inversión que tengan sus titulares llegue a su fin.

La confluencia de estas nuevas necesidades dará entrada a otros actores, que serán los encargados tanto de adquirir los activos bancarios, como de comprar las desinversiones de los fondos, así como de hacerse con esos activos no productivos.

En definitiva, 2023 trae nuevos retos para el sector inmobiliario y, en concreto, para el residencial, en el que confluyen multitud de dinámicas, de actores y de movimientos de carteras que agitarán los mercados. También, deberemos especial atención a cómo influye la inflación y la variación del tipo de interés en la compra-venta de viviendas y en sus precios. Sin embargo, hasta ahora, el residencial ha mostrado una vez más su resiliencia ante la incertidumbre y los contextos económicos inestables, convirtiéndose en valor seguro y posicionando a España como un destino de inversión de capital, tanto a nivel nacional como internacional.



El residencial continúa ejerciendo su papel de valor refugio. ISTOCK