

Análisis del mercado inmobiliario 2019
y primer semestre 2020.



Introducción: visión global 2019 y evolución 2020

El mercado inmobiliario en España durante 2019 experimentó un crecimiento sostenido, especialmente en el segmento de propiedades de medio y alto *standing*, según el estudio realizado por la consultora inmobiliaria aProperties, líder del sector residencial *prime*.

El pasado año el sector vivió un momento de estabilidad y consolidación en volumen total de transacciones como consecuencia de los bajos tipos de interés en la concesión de las hipotecas, las buenas condiciones para la financiación y el auge de construcción de obra nueva. Factores que, en su conjunto, estabilizaron y aumentaron la actividad del sector. Los hábitos de adquisición de vivienda y las formas de vivir de los ciudadanos españoles en las principales ciudades del país; Madrid, Barcelona y Valencia, están en constante evolución, influenciados principalmente por la accesibilidad de servicios, la búsqueda de sostenibilidad y el auge de la tecnología. Podemos decir, por lo tanto, que, aunque actualmente el precio de la vivienda todavía no alcanzó los niveles máximos previos a la crisis de 2008, el pasado ejercicio el mercado inmobiliario español se fue recuperando de manera progresiva y a un ritmo sostenido. Así, el sector de la vivienda cerró el 2019 con buenos resultados, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, hasta las 501.085 operaciones, según datos recogidos por el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E, en adelante).

El sector inmobiliario cerró el 2019 con buenos resultados, superando las 500.000 operaciones

Pese a la escasa variación en los precios medios de la vivienda en enero de 2020, tanto en cambio interanual como en perspectiva intermensual, continúa habiendo muchas diferencias según las diferentes áreas geográficas en las que nos centramos. Observando el movimiento del mercado inmobiliario en España vemos que las tres principales ciudades del país a nivel de habitantes, **Madrid, Barcelona y Valencia**, también lo son a nivel de operaciones inmobiliarias, y es que en estas tres grandes urbes es donde más operaciones de compraventa y alquiler se realizan.

La evolución natural del sector y su tendencia de crecimiento sostenido ha experimentado un vuelco en marzo de este año como consecuencia de la llegada la Covid-19 y la puesta en vigor del Estado de Alarma. Un freno que ha cambiado el rumbo del sector, precipitando un cambio de ciclo que estaba previsto para 2022. Los precios se ajustarán entre un 3,5 y un 10%, pero se trata de un hecho que está afectando a escala mundial, no sólo nacional o europea, y España seguirá contando con un gran atractivo para los inversores. Ya de cara al último trimestre del año, aProperties estima un aumento más significativo de la actividad, recuperando niveles previos a la crisis, para encarar 2021 con mejores perspectivas, especialmente en el segmento de alto standing.



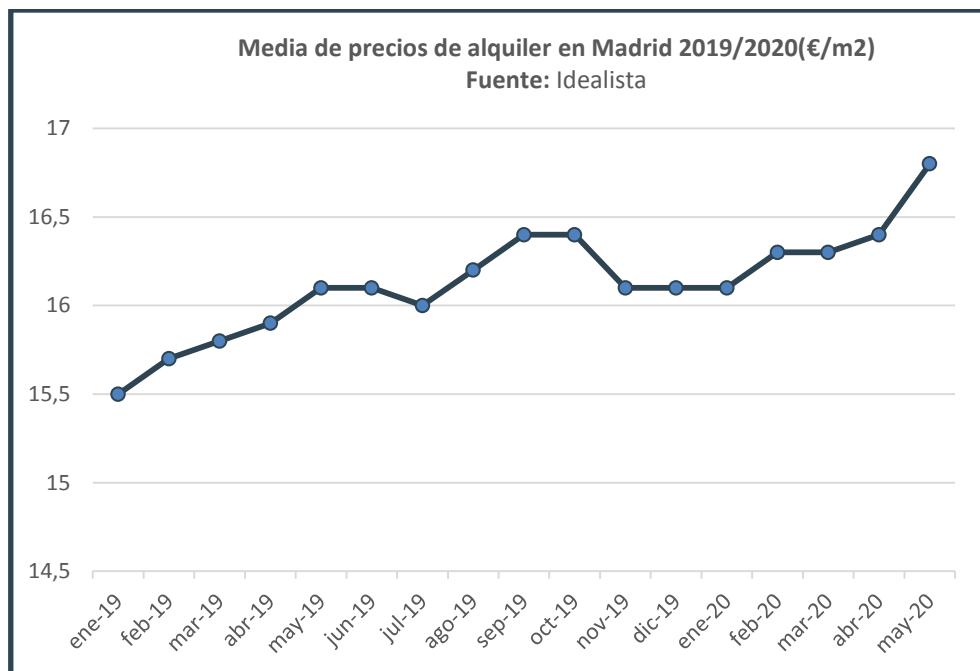
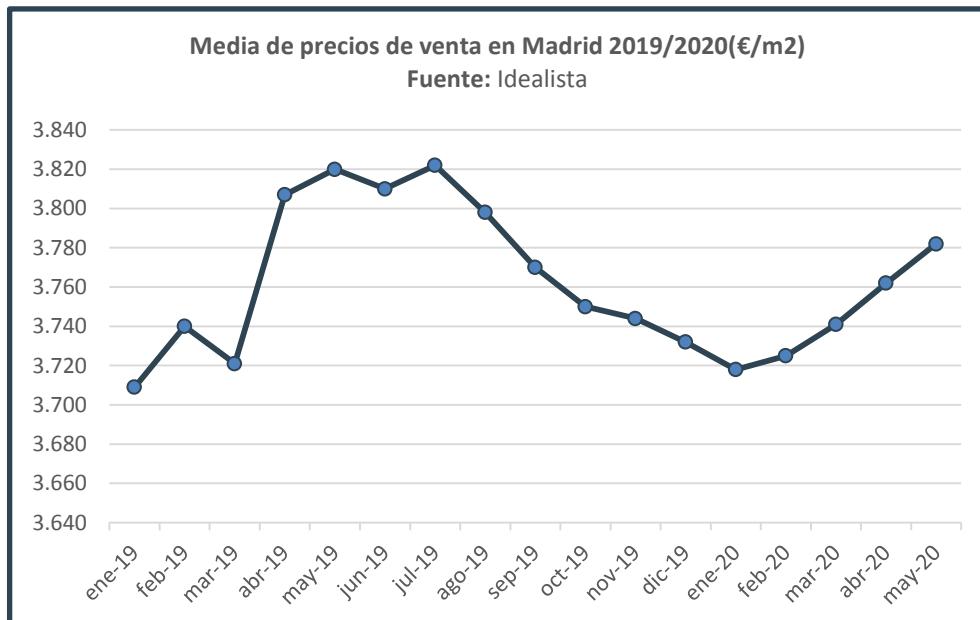


Ciudades con un mayor número de operaciones inmobiliarias

Madrid

Previo a esta situación excepcional, en lo que respecta al mercado de vivienda residencial, la demanda en Madrid ha ido creciendo en los últimos años convirtiéndola en una de las ciudades favoritas no solamente para invertir, sino también para adquirir viviendas de primera residencia. Esto se debe a que Madrid reúne una oferta inmobiliaria muy variada y un desarrollo en infraestructuras de primer nivel, lo que la sitúa entre las principales ciudades favoritas para el inversor internacional ya que, aunque el precio de algunos activos ha incrementado, la capital española continúa siendo más atractiva en términos de rentabilidad que otras capitales europeas como Londres y París. Desde hace ya varios años, diferentes empresas han puesto Madrid en el punto de mira debido a su constante aumento del precio de la vivienda, tanto en el segmento de venta como el de alquiler, para iniciar proyectos dirigidos al segmento poblacional interesado principalmente en adquirir inmuebles de alta calidad, diseño y ubicados en las zonas *prime* más cotizadas de la ciudad.

Y es que la capital española registró en 2019, según datos del portal Idealista, un aumento en el precio de la vivienda de más del 7,5% respecto al año anterior, situando el m² de media en 3.709 euros. En el segmento de alquiler el aumento fue de aproximadamente un 6,5%, lo que situó los precios medios, por metro cuadrado, de arrendamiento en 16,3 euros.



Además del tradicional atractivo de los barrios de La Moraleja y Salamanca, otras zonas de la capital como Chamberí o el centro han ido adquiriendo notoria importancia, además de un gran potencial de revalorización. Por ello, se han situado entre las áreas más demandadas para este tipo de proyectos, tanto a nivel residencial como a nivel terciario.

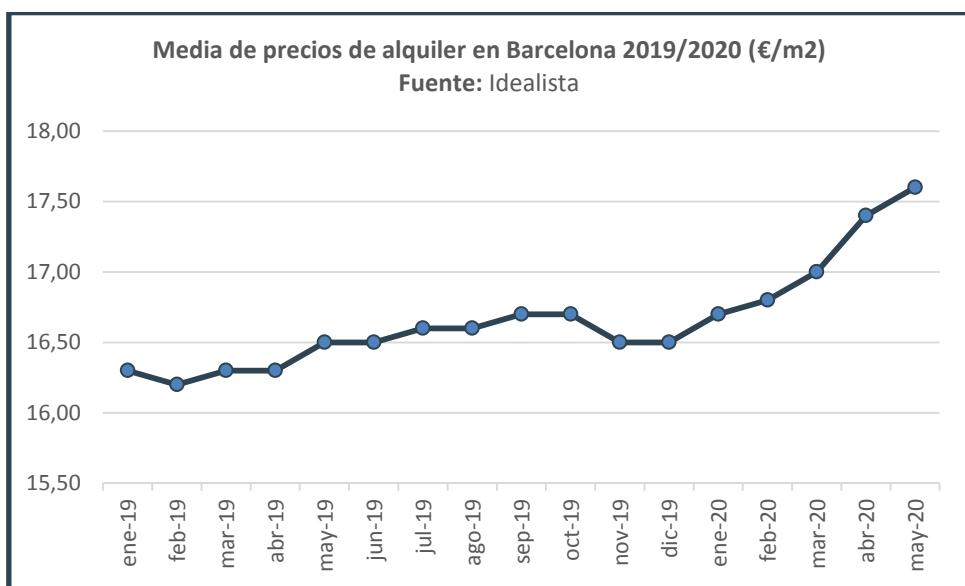
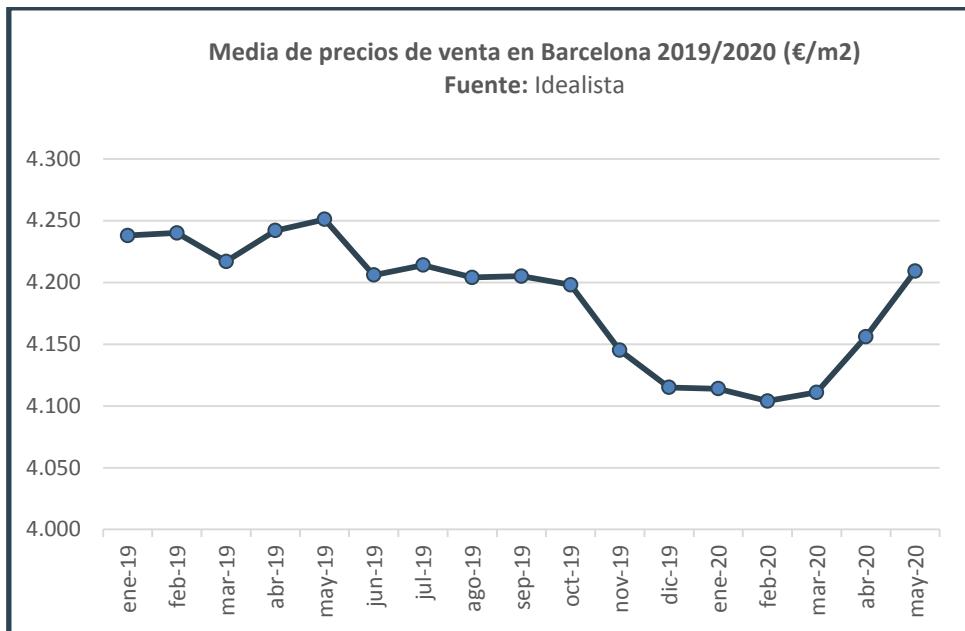
Todas estas características propias del mercado inmobiliario de la capital generan un escenario idóneo para llevar a cabo proyectos de todo tipo y han situado a la ciudad de Madrid como una de las principales ciudades europeas con mayor potencial de crecimiento en el sector, algo que poco a poco se irá volviendo a percibir en la segunda mitad de 2020.

Barcelona

El auge en Cataluña, con Barcelona como capital y ciudad abanderada también es notorio y es que aunque Catalunya cerró el 2019 con los precios más caros del estado, el crecimiento del coste se redujo en dos puntos respecto al 2018 -según apunta un informe de la Sociedad de Tasación, referente a las tendencias del sector inmobiliario en el último semestre de 2019.

Barcelona se ha convertido en una ciudad de referencia a nivel internacional. Mar y montaña, tradición y modernidad, ocio y tranquilidad: Barcelona ofrece a sus ciudadanos y visitantes miles de lugares para disfrutar, relajarse y, por supuesto, para visitar. Cada uno de los barrios de la ciudad tiene su propia idiosincrasia y características. Por este motivo cada año millones de turistas la visitan, igual que cada vez más empresas deciden establecer su sede en la capital catalana. Este es uno de los motivos por los cuales la ciudad de Barcelona sigue liderando, según datos del Ayuntamiento de Barcelona, el número de transacciones de compraventa, (13.842) y de alquiler (37.892) en España.

En la ciudad Condal el precio de venta de la vivienda de segunda mano se ha ido conteniendo, en la misma línea que lo hizo durante el año 2019. En el mercado del alquiler, el precio medio por metro cuadrado en Barcelona se ha situado en los 18,5 euros/m² lo que implica una subida del 12,5% respecto al año anterior cuando se situaba en los 16,2 euros/m². Por su parte, el segmento de venta residencial en la capital catalana se encuentra inmerso en una etapa de maduración, estable y con una moderación en el incremento de los precios significativa, algo que continuará en 2020 experimentando una ligera caída en el escenario post Covid-19.

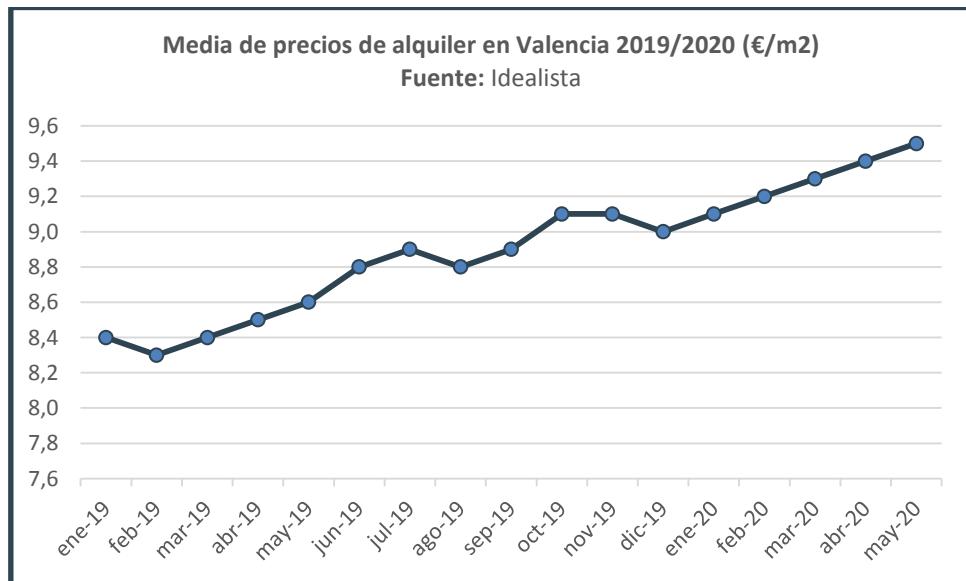
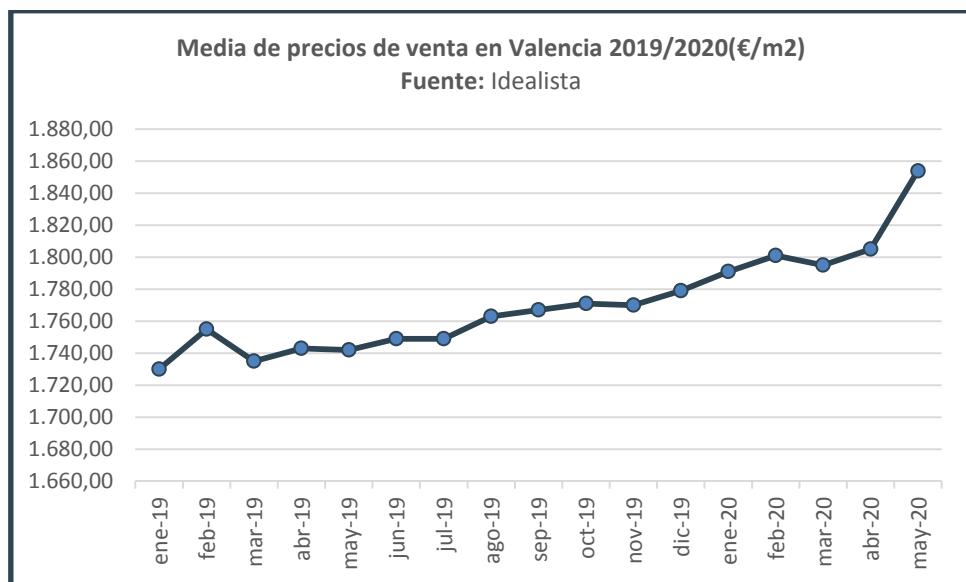


Los datos más recientes publicados por el INE relativos al número de compraventas de vivienda de segunda mano realizadas en la provincia de Barcelona en 2019 ascendieron hasta las 45.731 operaciones. Los barrios más demandados en esta ciudad son el de L'Eixample, un barrio conformado en cuadras a derecha e izquierda del Paseo de Gracia, con muy buenas comunicaciones y servicios y un amplio abanico de pisos con un marcado estilo modernista y Sarriá – Sant Gervasi. Ambos barrios gozan de buenas comunicaciones, excelentes infraestructuras y variedad de comercios lo que es un gran atractivo, tanto para familias como para ejecutivos para establecer su residencia.

Valencia

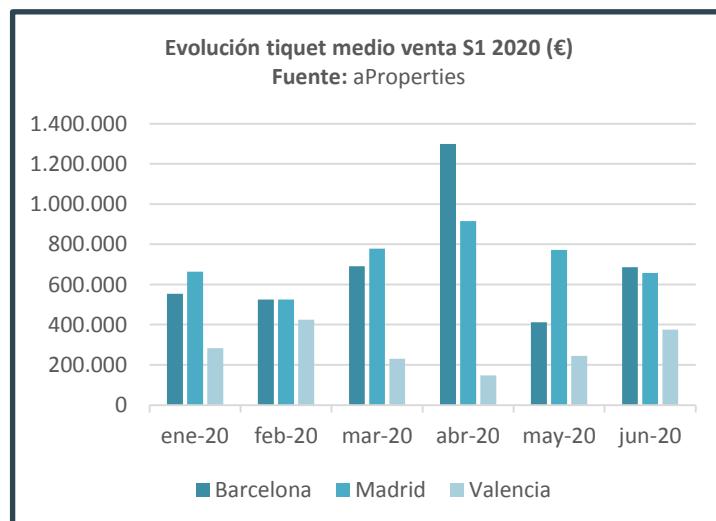
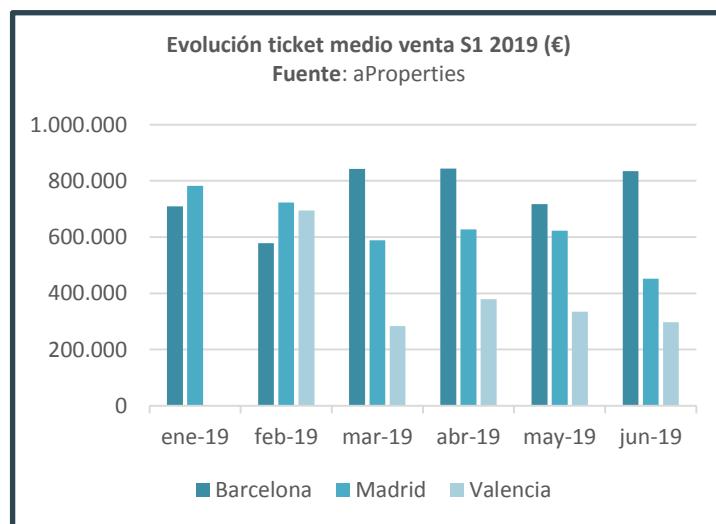
Valencia es otra de las ciudades del país donde más operaciones inmobiliarias se llevan a cabo. El buen clima, la playa y la cultura han hecho que la calidad de vida de la Ciudad del Turia sea una de las mejores de España. Cada uno de sus barrios ofrece tanto a visitantes como a residentes, un sinfín de actividades a realizar, un conjunto cultural y artístico muy importante y por supuesto, una gastronomía que ha traspasado fronteras.

En la Comunidad Valenciana se ha registrado un incremento interanual del 3,7% en el precio de la vivienda en la provincia, según datos procedentes de Idealista, que sitúan el precio medio de alquiler de la región, durante 2019, en 7,3 euros/m².

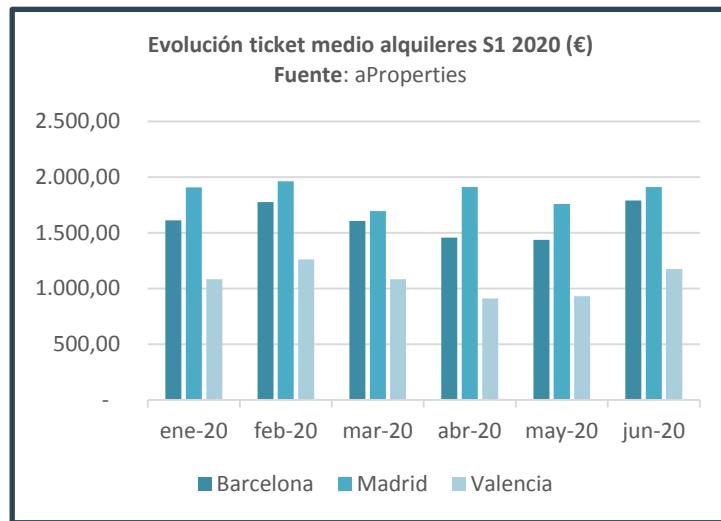
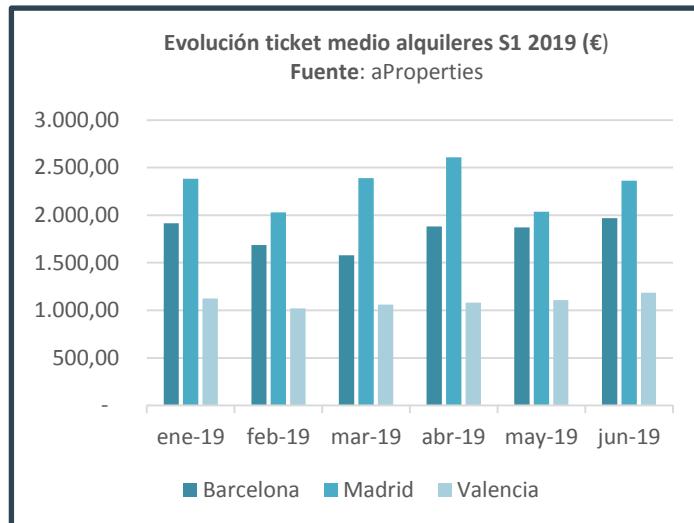


La evolución durante el año 2019 fue positiva y es que el precio medio de la vivienda en la provincia de Valencia fue un 3,7% superior al registrado en esta zona en el mismo periodo del año anterior. En 2018, la evolución acumulada para estas mismas fechas reflejaba un incremento del 9,8% en la provincia. Ciutat Vella, Eixample y Pla del Real son las zonas preferidas por familias, parejas sin hijos y profesionales liberales para hacer sus inversiones e instalar sus núcleos familiares.

Evolución del ticket medio de ventas aProperties



Evolución del ticket medio de alquileres aProperties



Segmento de venta de 2^a transmisión

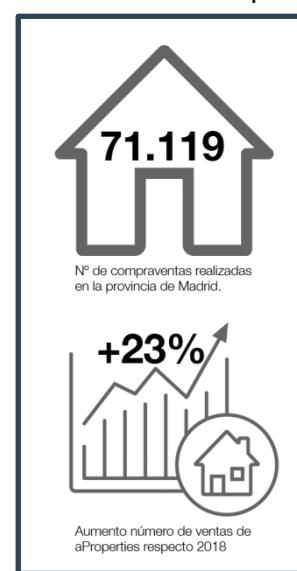
Madrid

Uno de los barrios más demandados de la capital es el centro, donde durante el año 2019 se registraron un total de 2.649 operaciones de compraventa, la mayoría de ellas realizadas por perfiles de inversores internacionales, principalmente de países como México, Francia y Canadá, según datos propios de aProperties.

En la “Milla de Oro” madrileña, donde se ubican algunas de las tiendas más prestigiosas del mundo, encontramos el Barrio de Salamanca, una de las zonas *prime* por excelencia de la capital española. Es un barrio tranquilo, con mucha oferta tanto a nivel comercial como gastronómico y ubicada casi en pleno centro de la ciudad. Algo que lo convierte en ideal para inversores, ya sean nacionales o internacionales, que buscan lujo y exclusividad. Buena muestra de ello son las 2.115 operaciones de compraventa cerradas a lo largo de 2019.

Otro de los barrios más demandados, esta vez por perfiles familiares, es el de Chamberí, donde se registraron un total de 1.931 operaciones, según datos del Ayuntamiento de Madrid. Se confirma que Chamberí está de moda y en el punto de mira de quienes buscan un piso de lujo para comprar y establecer su residencia habitual. Junto con Salamanca, Chamberí el pasado año registró un auge de demanda, algo que era de esperar al tratarse de una zona tranquila, muy bien comunicada y con una gran oferta cultural y de servicios. Se trata de una zona muy tradicional y que conserva el carácter castizo, señorial y aristocrático de antaño, y que se ha convertido en una de las áreas gastronómicas más atractivas de la ciudad; uno de los motivos que provoca que muchas familias quieran residir en ella.

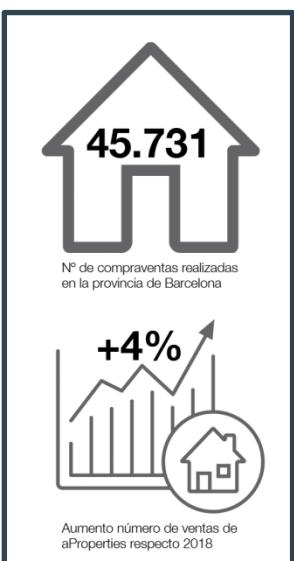
Según datos propios de la consultora inmobiliaria aProperties - presente en Madrid desde 2016-, el número de ventas de propiedades de medio y alto *standing* en la ciudad de Madrid ha aumentado un 23% respecto a 2018, con un total de 91 operaciones. Sin embargo, el precio medio sufre un retroceso del 27% en general, pero se mantiene en zonas *prime* con una variación inferior al 2%. Uno de los barrios en los que el aumento ha sido mayor es el de centro, en el que el volumen total de compraventa ha aumentado un 35%. En el Barrio de Salamanca, según datos de la misma firma, el volumen de transacciones ha aumentado en un 33% respecto al mismo periodo del año anterior.



Por otra parte, este 2020 desde mediados de marzo el mercado ha sufrido una importante desaceleración. Las zonas más atractivas para los compradores se mantienen pero el precio medio en las *zonas prime* de Madrid ha descendido un 5% de media en el primer semestre, y las operaciones han disminuido un 11% respecto al mismo periodo de 2019.

Barcelona

En la ciudad de Barcelona el mercado residencial de venta se encuentra en una etapa madura, con una sólida demanda y con un volumen de operaciones estables. Se decantan por esta ciudad compradores e inversores de países como Francia, Italia y Reino unido.



Esta estabilidad se refleja los últimos datos publicados por el INE sobre el número de compraventas de viviendas de 2ª transmisión en la provincia de Barcelona, donde en 2019 se registraron un total de 45.731 operaciones. El parque de viviendas en venta de la Ciudad Condal se vio incrementado durante el año 2019 debido al trasvase de producto, de alquiler a la venta y a las buenas perspectivas económicas, previas a la crisis sanitaria de 2020.

La mayoría de estas ventas fueron propiedades de primera residencia y la ubicación depende, en muchas ocasiones, del momento de vida del comprador.

Las parejas jóvenes que empiezan a tener hijos y a formar una familia buscan pisos más grandes, con más servicios y cercanos a colegios. Los ejecutivos prefieren elegir zonas *prime* para tener todos los servicios al alcance y más tranquilidad. La inmobiliaria de medio y alto *standing* aProperties cifra el aumento de ventas en dichas zonas en un 4% más que en el 2018 y es que durante el año 2019 la firma consiguió cerrar un total de 122 operaciones de compraventa, en la ciudad de Barcelona.

Uno de los barrios en los que el aumento ha sido mayor es el de Sarrià- Sant Gervasi, en el que el volumen total de compraventa ha aumentado un 20%.

Este 2020 en lo que va de año aProperties ha registrado una bajada en el número de operaciones, del 39%, y el precio medio del semestre también ha descendido un 15%. Unas cifras que se espera recuperar hacia el cuarto trimestre del año.

Valencia

La Comunidad Valenciana fue una de las comunidades autónomas preferidas durante el último trimestre del año 2019 sobre todo para franceses e italianos, que se sitúan como los principales compradores foráneos. Según datos extraídos del INE, a lo largo del año se registraron un total de 29.434 operaciones de compra venta en toda la provincia de Valencia, de las cuales 25.848 eran de vivienda usada.

Según datos de la consultora inmobiliaria aProperties en Valencia capital las zonas *prime* de la ciudad son las más demandadas. En Ciutat Vella ubicada en el centro de la ciudad, a la orilla sur de los Jardines del Turia se encuentran los principales atractivos turísticos de la ciudad como la Catedral o las Torres de Serranos y las principales instituciones gubernamentales y económicas como el Ayuntamiento o el edificio de la Bolsa de Valencia. Por su parte, Eixample (Ruzafa, Pla del Remei) cuyos barrios forman un triángulo a orillas de los Jardines del Río Turia, también se ubica cerca del centro y su territorio se ha reconvertido en el típico ensanche característico de otras ciudades europeas. Finalmente, Pla del Real (Exposición y Jaume Roig), ubicado en la orilla norte de los Jardines del Turia, distrito en el que se encuentra el estadio de Mestalla; completa el listado de zonas favoritas para familias, parejas sin hijos, profesionales liberales y ejecutivos, para la adquisición de propiedades. Otro de los públicos potenciales de esta zona son extranjeros, provenientes en mayor parte de Francia, Italia y Reino Unido. El volumen de ventas gestionadas por aProperties ha aumentado en un 94%, pasando de las 17 operaciones a las 33 en su segundo año en la capital del Turia.



El tipo de comprador de viviendas consideradas *prime* son normalmente dueños de negocios, CEO de empresas, empresarios, inversionistas inmobiliarios, o deportistas de élite, entre otros. Para este tipo de perfil, la ubicación es uno de los factores más importantes a la hora de invertir. Y la ubicación normalmente determina el tipo de propiedad y las características principales de la misma, que es lo que buscará el comprador. Un ático en el centro de la ciudad con terraza privada en la azotea o una casa frente al mar con jardín y piscina privada, son un buen ejemplo de ello.

En lo que respecta a 2020 en lo que va de año aProperties ha registrado una ligera disminución en el número de operaciones, del 30%, y el precio medio del semestre también ha bajado un 10%. Unas cifras que repuntarán en los próximos meses.

Segmento obra nueva

Otra tendencia importante a destacar en el mercado de compraventa español es el auge de la compra de viviendas de obra nueva. Los expertos aseguran que este tipo de adquisición gana en seguridad jurídica y que las promotoras están más saneadas que en años anteriores. Estos motivos, juntamente con los precios ajustados que ofrecen este tipo de promociones provocó que a lo largo del año 2019 se cerraran, según datos del INE, un total de 92.888 en todo el conjunto del Estado, lo que representa un aumento del 1,3% respecto al año anterior.

Poder comprar sobre plano conlleva una rebaja importante del precio del propio activo y una distribución más progresiva en el desembolso de la entrada. Estas ventajas son un reclamo tanto para los jóvenes que encuentran en este modo de adquisición una oportunidad más accesible a la vivienda, como para los inversores que buscan participar en el mercado inmobiliario. Además, la personalización de las viviendas es otra ventaja a considerar ya que permite al comprador tener determinado poder de decisión sobre la construcción del inmueble, ahorrándose así posteriores reformas, ya que lo más probable es que se disponga de materiales más novedosos que en el mercado de segunda mano. En la misma línea los materiales y acabados de las viviendas de obra nueva suelen ser de mayor calidad que los de los inmuebles con ciertos años de antigüedad, lo que se refleja con una mejor eficiencia energética que implica un menor consumo mensual.

Según datos del INE durante el 2019 se realizaron 92.888 operaciones de compraventa de obra nueva en todo el Estado, un 1,3% más que en 2018

En 2019 el perfil del comprador potencial de vivienda a estrenar fue principalmente el cliente de nacionalidad española, de edades comprendidas entre los 35 y los 44 años, casados sin hijos, que están formando una familia. Una tendencia que se mantiene en los primeros meses del 2020.

Para el 45 % de estos compradores, la compra de vivienda de obra nueva fue la primera compra de vivienda en propiedad, mientras que el 30 % correspondió a vivienda de reposición.

Cabe destacar también el interés que despierta este tipo de vivienda entre los sectores más jóvenes de la sociedad quienes compraron aproximadamente el 23% de la cartera de propiedades de obra nueva y se espera que durante los próximos años este tipo de compradores sean la demanda “natural” de la vivienda de obra nueva.

Según el INE la mayor parte de operaciones de este tipo se realizaron en la ciudad de Madrid donde durante el año pasado se vendieron alrededor de 16.689 viviendas de obra nueva, y en Barcelona, ciudad en la que a lo largo del mismo periodo se firmaron 8.351 operaciones; prácticamente cinco veces más de las operaciones que se materializaron en la ciudad de Valencia (3.560).

Segmento de Oficinas: auge en Madrid y Barcelona

Actualmente Madrid es la cuarta ciudad europea con más atractivo para la inversión y el desarrollo del mercado inmobiliario. Esto se debe a factores tales como la diversidad de activos que existen en el mercado y que, sin ningún tipo de duda, presentan grandes oportunidades de negocio, como es el caso de las oficinas, que se han convertido en el activo que en 2019 protagonizó más operaciones, aproximadamente un 20% superior al del mismo periodo del 2018.

El pasado 2019 fue un año histórico para el mercado inmobiliario de oficinas y es que el segmento registró sus mejores datos en cuanto inversión, al mismo tiempo que aumentaba la absorción respecto al 2018 lo que supone aproximadamente un aumento del 65% en la inversión en Barcelona y Madrid.

Y es que en estas dos ciudades las operaciones en dicho sector se situaron cerca a los 4.000 millones de euros. Del volumen total de operaciones la inversión principalmente se centró en Madrid, que cerró el año con un aumento de un 28% respecto al periodo anterior, superando los 2.300 millones de euros de transacciones, según datos aportados por la inmobiliaria aProperties.

En Barcelona el volumen fue ligeramente inferior a los 1.500 millones. Este significativo aumento, de aproximadamente el 145% según datos obtenidos del estudio sobre el mercado inmobiliario de la consultora americana JLL, se debe principalmente, a que el mercado de oficinas es uno de los objetivos principales de los fondos de inversión, que mantienen este segmento como una operación segura, que protagoniza el 50% de las operaciones que se realizan en ambas ciudades.

Este aumento se debe a que las *start up* tecnológicas de estas dos ciudades, que acogen más de 800 empresas, generaron a lo largo del 2019 1.117 millones de dólares de inversión. Barcelona y Madrid son dos grandes ciudades con excelentes conexiones y servicios, muy competitivas como *hubs* para atraer a los emprendedores tecnológicos debido a los menores costes, si lo comparamos con los costes que conlleva instalarse en ciudades como Copenhague, Londres, París, Ámsterdam o Berlín. Y, naturalmente, los costes son una de las principales variables para todo tipo de compañías, y especialmente para empresas de nueva creación.

Mercado de alquiler residencial

No cabe duda que en España el mercado de vivienda de alquiler sigue predominando frente al de venta. No obstante, y a pesar de que la mayoría de la población española es propietaria de su vivienda habitual, cada vez es mayor el porcentaje de hogares en los que se vive en régimen de alquiler. Este cambio de paradigma y esta alta demanda de propiedades en arrendamiento está causada, en parte, por la inestabilidad financiera de las familias y las limitaciones que tienen a la hora de afrontar la compra de una vivienda, algo que se ha visto incrementado por la reciente crisis sanitaria.

A niveles generales durante el 2019 el alquiler ganó peso en el mercado residencial. Actualmente aproximadamente el 23% de los españoles vive de alquiler. Este cambio de tendencia viene producido, entre otros, por la crisis residencial que sufrió el mercado español en el año 2001. Dicha variación de hábitos tiene mayor importancia si cabe en los sectores más jóvenes de la sociedad, dónde el alquiler se ha convertido en la principal opción para los que tienen entre 16 y 30 años debido a la complicada situación laboral en la que se encuentran, las restricciones que encuentran a la hora de firmar una hipoteca y la movilidad laboral, que está en constante crecimiento. Si antes de la crisis los jóvenes eran un público objetivamente potencial para comprar vivienda, debido a las facilidades hipotecarias que concedían los bancos, este sector de la población se ha visto desplazado a lo largo de los últimos años.

Aproximadamente un 23% de los españoles vive de alquiler, una tendencia al alza que se está consolidando.

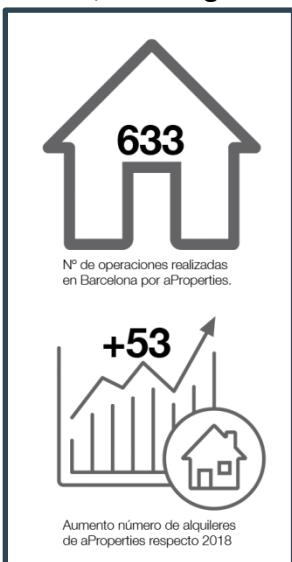
Por lo tanto, en el conjunto de España, y en las principales ciudades del país en términos inmobiliarios (Madrid, Barcelona y Valencia) nos encontramos frente a un cambio de modelo habitacional, en el cual las viviendas de propiedad pierden importancia para dar mayor peso a la vivienda de alquiler. Por este motivo nos hallamos ante una evidente falta de oferta ya que la demanda se ha incrementado notablemente, no solamente por la dificultad de los jóvenes para conseguir un crédito hipotecario sino por los aspectos culturales y otras prioridades de la generación de los *millenials*, que prefieren pagar por uso más que por pertenencia.

Otro de los públicos objetivos a los que va dirigida la oferta inmobiliaria actual del mercado de alquiler son aquellas personas que buscan viviendas de reposición, es decir, que venden su residencia principal para comprar otra casa u optar por el alquiler.

En cuanto al precio, durante los primeros seis meses de 2020 se ha observado una ligera bajada en el segmento de alquiler, que de media se sitúa entre el 5 y 10%, en las principales ciudades del país.

Barcelona

En ciudades como Barcelona el mercado de alquiler continúa mostrando un gran dinamismo, registrando un fuerte interés la demanda de personas que buscan ubicarse en la capital catalana. La buena comunicación, el buen tiempo y la calidad de vida de la ciudad, son algunos de los motivos que originan esta creciente demanda. Según



resultados aportados por la inmobiliaria aProperties su volumen de transacciones de alquiler, durante el 2019, ha aumentado un 53% respecto al periodo anterior, pasando de cerrar 412 operaciones a 663 durante todo el año saliente.

Uno de los barrios más demandados durante el 2019 en la capital catalana fue la zona de Sarrià – Sant Gervasi que cerró el año con un aumento del 5% respecto al 2018. Otro de los barrios que continúa generando mucho interés entre el cliente de alquiler es el de L'Eixample, uno de los que registra un mayor volumen de actividad de arrendamiento y que se mantiene en líneas generales en el mismo nivel del año 2018.

Madrid

Por otro lado, el mercado de alquiler en la capital española vivió durante el año 2019 un aumento considerable en cuanto a contratos de arrendamiento realizados como así reflejan los datos referentes al volumen de operaciones de aProperties donde la firma aumentó un 51% sus operaciones de alquiler. Las zonas más demandadas de la ciudad son Recoletos, Castellana y Almagro y el perfil interesado en alquilar en estas zonas son principalmente familias, de un nivel adquisitivo alto y generalmente con hijos. Además de los clientes españoles hay que remarcar la fuerte incidencia en el mercado arrendatario de Madrid de los ciudadanos sudamericanos (especialmente mexicanos y venezolanos), así como los franceses. Cabe citar de igual forma el aumento gradual y progresivo que está experimentando el cliente proveniente de Canadá.



Valencia

En la Comunidad Valenciana se registró un incremento interanual del 3,7% en el precio de la vivienda en la provincia, según datos procedentes de las tasaciones, que sitúan el precio medio de la región, durante 2019, en 1.671 euros/m².

Y es que otra de las ciudades con un crecimiento de operaciones de alquiler más notable es Valencia donde en las principales zonas de la ciudad se ha duplicado el número de operaciones cerradas. Por ejemplo, según datos proporcionados por el



departamento de alquileres de aProperties Valencia, en los barrios de Ciutat Vella el volumen de operaciones se ha doblado en apenas un año y, como consecuencia entre otros de la consolidación de aProperties en su segundo año en la ciudad. Otro de los barrios en los que han registrado un aumento considerable de operaciones es el de Pla del Real en el que el volumen de transacciones de alquiler ha subido un 75%, un aumento similar es el que se dio en el barrio del Eixample valenciano en el cual el número de alquileres se incrementó un 73%. A niveles generales la consultora inmobiliaria cerró en Valencia durante el año 2019 un total de 245 alquileres, lo que supone un aumento del 135% respecto al ejercicio anterior.

Todas estas casuísticas y el aumento de operaciones de alquiler son lo que convierte el arrendamiento de viviendas en una de las grandes oportunidades de inversión inmobiliaria en España.

Por este motivo las grandes promotoras, socimis y entidades aseguradoras, están cambiando el paradigma de actuación en España y están empezando a construir promociones destinadas única y exclusivamente al alquiler.

Es lo que se conoce como *Build to rent* un concepto fundamental para que el mercado del alquiler siga en alza y que por el momento está obteniendo muy buenos resultados. Debemos tener en cuenta que desde el año 2013 ha habido un aumento constante en Barcelona y Madrid respecto a la demanda de alquiler, lo que provocó que la inversión en el *Build to rent*, en 2019, se triplicara respecto al 2018, alcanzando los 1.500 millones de euros.

Conclusiones

El sector de la vivienda residencial en España cerró el año 2019 con resultados más positivos de los que se esperaba, superando por segundo año consecutivo el medio millón de ventas, según datos del INE. A lo largo del pasado año se fue consolidando y sosteniendo un crecimiento que se preveía que se mantuviera cara al año 2020, antes de la llegada de la Covid-19. Tanto el mercado de compraventa como el de alquiler, fueron creciendo de manera sostenida en cuanto a número de operaciones realizadas, especialmente en Madrid, Barcelona y Valencia, aunque los precios se han ido reajustando, algo que se ha acrecentado en los primeros meses de 2020 aunque el mercado progresivamente se ha ido reactivando.

Esta pandemia ha tenido un carácter global, por lo que los precios de la vivienda han disminuido en casi todos los principales mercados de Europa occidental debido a los efectos económicos de la crisis. Así, fuentes como la agencia de calificación de riesgo S&P Global Ratings, pronostican un descenso de entre un 3 y un 3,5% de los precios en España, con la previsión de volver a incrementarlos progresivamente hasta 2022. En cualquier caso, España mantendrá su atractivo interno, así como su poder de atracción como destino de inversión inmobiliaria, por sus excelentes conexiones con el resto de Europa, además de gozar de un clima privilegiado, y una destacada oferta gastronómica y cultural.

El sector inmobiliario está en constante evolución, y cada vez se está convirtiendo en un mercado más colaborativo. Por un lado, por la evolución tecnológica que actualmente permite, de una manera relativamente sencilla, conectar a los distintos *players* del sector. Por otro lado, debe responder al reto que tiene el sector -así como el mundo en general- de ser más sostenible, ofrecer una mayor eficiencia y respeto por el entorno natural.

Una de las tendencias que se consolida es el auge del alquiler. Este segmento está experimentando un buen momento como alternativa a la compra, debido a la mayor movilidad laboral y sobre todo al cambio cultural que está sufriendo el país, en el que la propiedad, aunque sigue siendo importante, deja de ser una prioridad para jóvenes y familias, más aún en situaciones de crisis. Este cambio de paradigma se produce por dos motivos principalmente: el primero la menor financiación que ofrecen los bancos, lo que se traduce en dificultad para acceder a una vivienda, que ha provocado un cambio en su mentalidad; el segundo es la tranquilidad que ofrece el alquiler y es que en la mayoría de los casos, con un mes de preaviso, es posible dejar un piso y las obligaciones que el mismo conlleva. Un hecho que según los expertos irá a más y que se seguirá imponiendo como viene haciéndolo durante los últimos 40 años en muchas ciudades europeas.

Podemos decir, por lo tanto, que el sector residencial ha consolidado su crecimiento. Para el año 2020, en el escenario actual post Covid, se espera una mayor moderación y reajuste en los precios de la vivienda, un cambio de ciclo que antes de esta crisis se preveía para el año 2022. Además, se ha registrado un importante aumento en la demanda de viviendas en zonas periféricas, y no únicamente en el centro de las grandes urbes. Tras el confinamiento de la población, la proximidad al trabajo ha perdido relevancia -dentro de unos márgenes de confort- cobrando un mayor protagonismo las viviendas espaciosas, cercanas al mar o a zonas verdes.

A pesar de la incertidumbre económica internacional, tanto Barcelona como Madrid continúan situadas entre las principales capitales europeas más atractivas para los inversores de cara al año 2020, situándose en el top ten de Europa. Según datos del informe *"Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2020"*, elaborado por PwC y el Urban Land Institute, Madrid ocupa la quinta posición del ranking y Barcelona se sitúa en la novena plaza.

Debemos tener en cuenta que el mercado inmobiliario se está adaptando a la nueva situación y a pesar del enfriamiento inicial, ya en el tercer y cuarto trimestre de 2020 se espera un repunte importante. En este sentido, será fundamental la acción del



Gobierno para apoyar al sector y facilitar el acceso a la vivienda, tanto en propiedad como de alquiler, con leyes que protejan los intereses de todos los actores implicados.

www.aproperties.es