

“Balance del año 2022: lo mejor y lo peor del año”

Tribuna de opinión de Raúl Guerrero Juanes, consejero delegado de Gestilar.

Tanto lo mejor como lo peor de este año 2022 tienen que ver con acontecimientos de interés mundial que han afectado de forma directa o indirecta al sector inmobiliario. Por un lado, como buena noticia, se ha celebrado el final de hecho de la pandemia originada por el Covid-19. La vacunación masiva ha permitido que se haya podido volver a las fórmulas de convivencia previa y se pueda coexistir de forma razonable con el virus.

Este hecho sin duda ha despejado algunas de las incertidumbres que se crearon con la pandemia y ha generado una recuperación de la actividad de la que se han visto beneficiados todos los sectores, incluido el inmobiliario.

En el lado negativo, también de la mano de un acontecimiento internacional, se encuentra la guerra de Ucrania que, además del escenario de horror propio de un conflicto bélico, ha teñido de incertidumbre el panorama económico mundial y ha provocado problemas de suministro e incrementos muy notables de precios de algunos de los materiales de construcción.

En cualquier caso, a pesar de las dificultades, el sector inmobiliario se ha comportado bien, continuando la senda de crecimiento del pasado año, terminando de recoger parte de la demanda acumulada durante el confinamiento y el ahorro de las familias en ese periodo.

Además, el sector promotor se encuentra en un buen momento, sin un componente elevado de deuda corporativa; en un mercado donde sigue fluyendo la financiación por parte de las entidades bancarias; con una producción de unidades ajustada al mercado y un esfuerzo hipotecario (30%-32%) por parte de las familias todavía en entornos muy razonables a pesar de la subida de tipos.

El año del build to rent

Sin duda este ha sido el año de la explosión del build to rent (BtR) y lo ha sido por diferentes razones.

En primer lugar y sobre todo, por razones de mercado, porque la oferta de vivienda en alquiler seguía y sigue sin cubrir la demanda, que crece año tras año, por el

efecto de traslación de compra a alquiler, especialmente entre los más jóvenes, con una mayor movilidad y una nueva cultura en relación con el alquiler.

Además de las razones de mercado desde el punto de vista de la demanda, existen razones desde el punto de vista de los promotores, como es el hecho de que al tener la venta concertada de antemano con un fondo de inversión bajo la fórmula del “forward funding”, el promotor minimiza su riesgo a la vez que reduce su exposición de capital, lo que en un escenario de cierta incertidumbre es una razón de peso para mantener la apuesta por el BtR.

Y, por último, el BtR supone también una oportunidad de colaboración público-privada, porque gracias a él están creciendo nuevas fórmulas de colaboración, en forma de alianzas entre la administración y los promotores beneficiosas para ambos.

Perspectivas para 2023

De cara al 2023, el sector debe estar muy atento a varios indicadores fundamentales tanto para el sector inmobiliario como para el conjunto de la economía española: la inflación, los tipos de interés, los precios de los materiales y, como consecuencia de todos ellos, la evolución de la venta de viviendas, tanto en el número de unidades como en el precio de estas.

En octubre se ha alcanzado un tipo del 2,7% en el euribor y eso podría hacer prever una cierta ralentización de las compraventas durante los próximos meses del año. Por lo que parecen apuntar todos los informes y previsiones, seguramente aún no se ha alcanzado el máximo en el euribor, aunque parece que no está lejos.

En cuanto a la inflación y según el propio Banco de España, este año se situará en el entorno del 8,5% y el próximo las previsiones la ubican en un escenario del 4,5%, lo que sin duda modulará la línea de evolución de pérdida de poder adquisitivo de los últimos meses, lo que a su vez mejorará el escenario de compras en cualquier segmento económico, incluido el inmobiliario.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda, el incremento observado este año rondará el 7% y la previsión para el 2023,



Raúl Guerrero Juanes, consejero delegado de Gestilar.

según todos los analistas, se situará en valores del 2%, pero en cualquier caso las expectativas siguen siendo de crecimiento y eso en sí mismo es una buena noticia para el sector. El número de viviendas vendidas el próximo año seguramente se ajustará a valores similares a los de este 2022.

Por último, el coste de los materiales se ha ido estabilizando e incluso ha empezado una cierta reducción que esperamos continúe a lo largo de 2023, lo que despejará una buena parte de las nubes de duda de muchas promotoras a la hora de abordar nuevos proyectos.

2023 será el año del living

Creo que va a continuar la apuesta por algunos de los segmentos que ya este año han tenido una presencia destacada. Me refiero a la construcción de viviendas BtR, y a segmentos tales como el coliving, el senior living y por supuesto las proptech.

En relación con el BtR, la construcción de vivienda para alquiler va a seguir siendo en 2023 un escenario de oportunidad por las razones ya expuestas en la contestación a cuál ha sido el segmento del año.

El sector living en España ha supuesto casi 4.000 millones de euros en lo que va de año, a través fundamentalmente de fondos de inversión, y representa más del 25% de la inversión total del sector inmobiliario en España. Pero, en España, aún la demanda supera con creces a la oferta en todos sus subsectores: residencias de estudiantes, coliving o senior living, por lo que es un segmento que sin duda continuará creciendo a buen ritmo el próximo año.

Por último, cabe mencionar todo el sector de las proptech que sin duda seguirán acaparando, cada vez más, un mayor protagonismo. España es el tercer país en número de empresas proptech de Europa y uno de los que mayor interés e inversión extranjera acapara, por lo que el crecimiento del sector en España en 2023 está más que garantizado.