

BARÓMETRO

TENDENCIAS

18

CBRE



## EL **SECTOR** ENCARA 2018 CON **OPTIMISMO**

Tal como auguraba nuestro Barómetro al inicio de 2017, el transcurso de los meses ha confirmado que podemos dejar ya atrás el término recuperación para hablar de una nueva fase de expansión del sector inmobiliario. La inversión registrada, en torno a los 13.000 millones de euros, así lo pone de manifiesto. La confianza que genera el sector se fundamenta en un crecimiento robusto de la economía, capaz de generar nuevos puestos de trabajo y alentar el consumo.

## Cuestiones que pueden tener un mayor impacto en la economía española



Inestabilidad política nacional



Ralentización de la economía internacional

Las cifras hablan por sí solas y sólo la incertidumbre generada por la situación política en Cataluña pone el contrapunto al optimismo mostrado por los más de 160 directivos del sector que han participado en nuestro Barómetro Inmobiliario. Como cada año, sus respuestas nos permiten tomar el pulso a nuestra industria e identificar cuáles serán las principales tendencias que nos augura el 2018.

Así pues, a diferencia del año pasado, cuando la inestabilidad política internacional era la principal amenaza que se vislumbraba para la economía española, este año es la inestabilidad política nacional lo que a juicio de 9 de cada 10 encuestados puede tener un mayor impacto en ella. La ralentización de la economía internacional es el segundo factor que más podría afectar a la buena marcha de la economía nacional.

Como consecuencia, en cuanto a los retos que debería afrontar nuestro país para fortalecerse, no sorprende el cambio registrado en el primer puesto. A diferencia del año anterior, en el que se señalaba

la reforma del sector público como el objetivo prioritario, la búsqueda de vías para garantizar la estabilidad política nacional pasa a ser este año lo más importante para el 73% de los participantes en el sondeo frente al 64% del año pasado. No obstante, la reforma del sector público sigue siendo el segundo gran reto para nuestros encuestados.

Al igual que en la economía, un alto porcentaje de los entrevistados, concretamente un 68%, piensa que la inestabilidad política nacional es la mayor amenaza para la inversión inmobiliaria en España. La sobrevaloración de los activos sería, para el 44%, el segundo factor clave que podría ralentizar el mercado en 2018, seguida muy de cerca por la pérdida de la confianza del consumidor y de las empresas que podría debilitar la demanda.

En cuanto al papel que adoptarán en el mercado de inversión, un 60% anuncia que prevén estar más activos como compradores que en el año anterior, frente a un 70% que así lo declaraba el año pasado.

## Retos que debe afrontar España con el fin de fortalecerse



## Mercado de inversión



## Amenazas para la inversión inmobiliaria en España



## EL RESIDENCIAL ESTÁ TOMANDO UN PAPEL MÁS RELEVANTE, GRACIAS A LA EXPANSIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA

El segmento residencial está tomando un papel más relevante en la actividad general del sector. La expansión de la demanda de vivienda, tanto en compra para uso propio como en rentabilidad, y el intenso crecimiento del alquiler en las grandes ciudades, están condicionando la evolución

de este segmento. Así, en 2017 los sectores en los que más invirtieron nuestros encuestados fueron el residencial, un 29%, seguido del de oficinas, un 28%. Estas cifras contrastan con los resultados de 2016, cuando un 34% invirtió en oficinas mientras que sólo el 22% lo hizo en residencial.

De cara a 2018 y por primera vez desde el cambio de ciclo, el sector residencial arrebató al sector oficinas el lugar de honor y es considerado el más atractivo entre los encuestados. Así, el 33% prevé invertir en este sector (un 21% en 2017), frente al 27% que prevé hacerlo en oficinas (un 36% en 2017).

Un 18% prevé hacerlo en *retail* (igual que en 2017) y un 12% en el sector logístico (un 16% en 2017). El porcentaje que prevé hacerlo en otros sectores se mantiene estable en torno al 10%.

En cuanto a precios, existe un acuerdo mayoritario sobre la continuidad en el crecimiento del precio de la vivienda en 2018. Casi la mitad de los encuestados (47%) estima que el crecimiento se situará en un rango de entre el 4 y el 8% mientras que un 40% cree que lo hará de forma más moderada, entre un 2 y un 4%. En cuanto a las oportunidades que ofrecen los diferentes segmentos de la promoción inmobiliaria residencial, la rehabilitación es el nicho de actividad con mayor atractivo para los entrevistados (30%), seguida de la vivienda nueva (22%) y la promoción de vivienda en alquiler (22%). Finalmente, los encuestados coinciden en indicar Madrid como el principal mercado para la promoción de vivienda en 2018 (32% de los expertos),

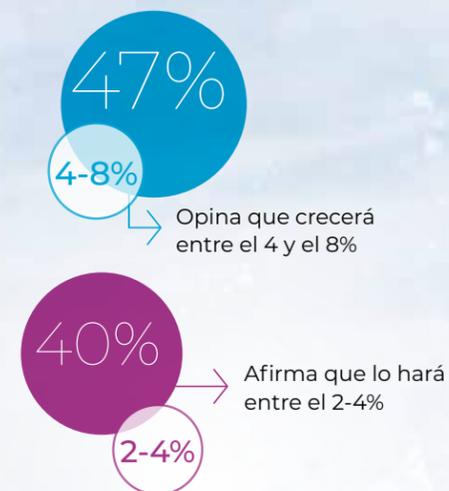
muy por encima de otros mercados como Barcelona (17%), Málaga (16%) o Valencia (15%).

Al igual que en el año anterior, los participantes en la encuesta de CBRE consideran que el mercado de alquiler sigue teniendo recorrido y en el 63% de las respuestas se afirma que seguirá aumentando de forma moderada, frente al 15% de los encuestados que opina que este segmento crecerá de forma significativa en los próximos años.

### Sectores con mayor interés para la inversión en 2018



### Evolución del precio de la vivienda en 2018



### Oportunidades para la promoción inmobiliaria residencial



### Promoción de vivienda por zonas geográficas



### Previsiones para el mercado de alquiler



## EN EL SECTOR TERCIARIO, **LAS OFICINAS Y EL RETAIL** ESTARÁN EN EL PUNTO DE MIRA

Las oficinas seguirán siendo atractivas y así lo muestra también el barómetro. En este sentido, la localización –cercanía de buenos servicios, accesos y entorno– seguirá siendo un punto clave para atraer a ocupantes en los próximos años, según afirma el 40% de los expertos consultados. El segundo elemento más influyente es la flexibilidad y eficiencia en el diseño del espacio interior que permitan los edificios. La sostenibilidad y eficiencia energética, aunque es clave para el 18% de los participantes, se encuentra en el tercer puesto de la lista. Además, el 72% de los participantes afirman que, de ser inversores o propietarios de edificios de oficinas, estaría dispuesto a considerar su uso para espacios de coworking. Para el 62% de los encuestados la demanda de este tipo de espacios irá en aumento.

Por otro lado, el *retail* también será un sector con gran actividad en 2018, y lo que más condicionará las estrategias de inversión de los encuestados será la oferta de oportunidades de inversión en localizaciones prime (39%) y el precio de los activos (24%). En tercer puesto, creen que será clave tomar medidas para paliar el auge del *e-commerce* por la pérdida de visitantes, un reto al que sin duda se enfrenta este sector. Además, a la pregunta de si el nuevo concepto de la restauración o *Food & Beverage* será uno de los motores de los centros comerciales, un 48% considera que será así.

Aspectos clave para **atraer ocupantes a las oficinas** en los próximos años



Considera una cuestión clave la localización: cercanía de buenos servicios, accesos y entorno



Opina que la sostenibilidad y eficiencia energética son factores clave

Auge de la **oficina flexible** y el **co-working**



Opina que la demanda de este tipo de espacios irá en aumento

Factores más importantes dentro de las **estrategias de inversión** en *retail*



Oportunidades de inversión en localizaciones *prime*



Precio de repercusión de los activos



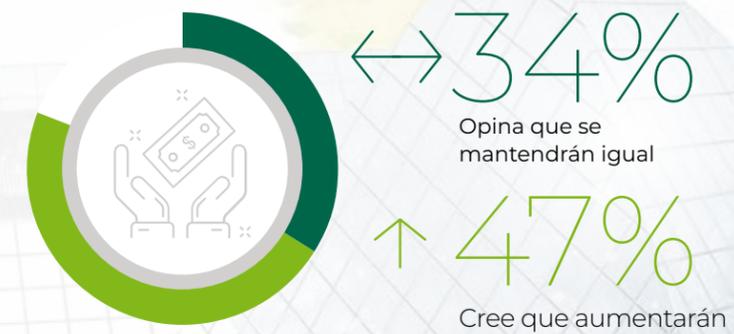
Cree que el *Food & Beverage* será uno de los motores de los centros comerciales

## LOS FUNDAMENTALES DEL MERCADO: AUMENTARÁN **LA DEMANDA Y LAS RENTAS**, Y CRECEN DE FORMA MODERADA **LAS RENTABILIDADES**

Según los principales directivos del sector, las positivas previsiones de los fundamentales del mercado inmobiliario se sustentan en la positiva evolución de la economía y la buena salud de la propia industria. Así, respecto a la evolución de las rentabilidades *prime* en España en 2018, aproximadamente un tercio opina que se mantendrán estables, mientras que el otro tercio opina que registrarán aumentos ligeros. En este sentido se han registrado pocas novedades respecto a la encuesta del año anterior.

En oficinas céntricas, por ejemplo, el 34% opina que se mantendrán igual, mientras que el 47% vaticina subidas de entre 25 y 50 puntos básicos. Por su parte, el residencial es el único sector en el que prima la visión de que las rentabilidades aumentarán en 2018. Según el barómetro, el 36% de los expertos consultados considera que habrá un alza superior al medio punto porcentual en la rentabilidad de la vivienda en ciudades de más de 100.000 habitantes.

### Evolución de las **rentabilidades *prime*** en oficinas céntricas



### El residencial, sector en el que más **aumentarán las rentabilidades**



36% de los expertos afirma que las rentabilidades en residencial aumentarán por encima de **↑50 p.b.** en ciudades con más de 100.000 habitantes

Por otro lado, la opinión generalizada, según la encuesta, es que las rentas de alquiler aumentarán de forma moderada en todos los sectores, y con algo más de fuerza en el sector residencial. En oficinas céntricas, por ejemplo, aumentarán entre un 1-3% para un tercio de los encuestados y otro tercio opina que lo hará entre un 3-6%. En el caso de locales comerciales de *high street*, para el 29% de los encuestados las rentas aumentarán entre un 3 y un 6%, mientras que un porcentaje similar cree que lo hará entre el 1 y el 3%. En el sector residencial lo harán entre un 3-6% según el 39%. Por último, la demanda también va a subir en 2018, aunque de forma moderada, lo que está directamente relacionado con el crecimiento de las

rentas. En oficinas, aumentará con suavidad según el 61%, mientras que la demanda de inmuebles logísticos subirá de forma considerable para el 27%. En los centros comerciales, sin embargo, será una subida suave, según el 40% y se mantendrá igual según el 31%.

En este sentido, cabe destacar que, de acuerdo con estos directivos, hay una falta notable de producto en localizaciones *prime*, lo cual ha frenado la actividad inversora este año, especialmente en los sectores de oficinas, residencial y *high street*. De este modo, entre los principales retos para los inversores en 2018 seguirá encontrándose la falta de producto disponible en buenas ubicaciones a un precio adecuado.

## EL INVERSOR PRIVADO Y LAS SOCIMIS INCREMENTARÁN SU ACTIVIDAD EN 2018

Preguntados acerca de cuál será el perfil de inversor más activo en 2018 los expertos consultados señalan tanto a inversores privados o family offices como a socimis. Por el contrario, el inversor oportunista reducirá su actividad para una gran parte de los encuestados.

### Evolución de las rentas de alquiler

En oficinas céntricas



↑ Piensa que aumentarán entre **1-3%** y otro tercio opina que lo hará entre el **3-6%**

En locales comerciales de *high street*



↑ Cree que crecerán entre **3-6%**, y un porcentaje similar cree que lo hará entre **1-3%**

En residencial



↑ Opina que subirán entre un **3-6%**

### Evolución de la demanda de alquiler

En oficinas



↑ Afirma que aumentará con suavidad

En inmuebles logísticos



↑ Cree que crecerá considerablemente

En centros comerciales



↑ Opina que experimentará una subida suave



↔ Piensa que se mantendrá igual

## LA IMPARABLE **DIGITALIZACIÓN** DEL SECTOR

Un 56% de los encuestados piensa que el grado de digitalización del sector inmobiliario español se encuentra en la media europea, mientras que un 42% opina que el sector debería avanzar más deprisa, en tanto que se encuentra algo rezagado. Así, un 67% considera vital invertir en soluciones y herramientas tecnológicas para no quedarse atrás. Los sectores que más cambios acusarán a causa de los avances de la tecnología son, por este orden, retail (25%), logístico (24%) y oficinas (19%). El Big Data y el Internet de las Cosas son los elementos que la mayor parte de los encuestados destacan con mayor poder disruptivo en el sector inmobiliario.

56%

Piensa que el grado de digitalización del sector se encuentra en la media europea

42%

Opina que el sector debería avanzar más deprisa

67%

Considera vital invertir en soluciones y herramientas tecnológicas

### Sectores que más acusarán los **avances tecnológicos**





**CBRE**

[cbre.es](http://cbre.es)