Informe de tendencias de Gesvalt

**El Build to Rent impulsará la inversión en vivienda en España con un crecimiento superior al 15% en 2021**

* **La inversión en oficinas se ha reducido un 50% en 2020, mientras que el sector logístico ha incrementado su demanda de espacios, especialmente en Madrid y Barcelona.**

Gesvalt ha publicado su Informe de Tendencias relativo a 2021. El estudio, realizado por el departamento de Research de la compañía, prevé una recuperación paulatina de la confianza en el mercado residencial español, tras haber demostrado ser uno de los más sólidos de todo el tejido empresarial. Este informe indica que, si se mantienen las previsiones macroeconómicas de recuperación, en 2021 se podría producir un incremento de entre el 15% y el 25% de las cifras de inversión en este segmento, impulsado especialmente por el Build to Rent.

Sin embargo, el informe de tendencias también prevé una reducción de precios, similar a la registradas en los últimos meses de 2020. Esta bajada será más moderada en los grandes núcleos urbanos, donde la demanda de vivienda es mayor y donde se espera una recuperación más ágil. De la misma forma, Gesvalt apunta que el descenso de los precios será menos pronunciado en el alquiler que en la compraventa, ante la posible disminución del poder adquisitivo de los españoles, a raíz de la crisis económica, podría reducir la capacidad de adquirir una vivienda en propiedad, impulsando la demanda de contratos de arrendamiento. Esta circunstancia, como apuntan desde la consultora, también podría conceder más importancia a los proyectos de Build to Rent, que se reactivarán con fuerza en 2021.

En lo que respecta a las compraventas, la vivienda de obra nueva, según las previsiones de Gesvalt, resistirá mejor el descenso de los precios que la de segunda mano, aunque desde la consultora señalan en el estudio que podría haber un descenso de la oferta de este tipo de producto en los próximos años, debido a los ajustes en las expectativas de nuevos desarrollos que han realizado las grandes promotoras cotizadas.

La principal razón de la mayor fortaleza de la obra nueva respecto a la segunda mano es que estas construcciones se ajustan mejor a las nuevas necesidades que han surgido entre los españoles a raíz del confinamiento, como la búsqueda de mayor espacio, terrazas y jardines en detrimento de una localización más cercana a sus oficinas. Según apunta en Gesvalt, 2021 será un año clave en el que se determinará el rol que jugará el teletrabajo en el futuro y, con ello, cuáles de estas nuevas tendencias de la demanda residencial se consolidarán.

**Aumenta la inversión en retail y el ecommerce crecerá un 20%**

El informe de tendencias de Gesvalt señala que, a pesar de ser uno de los sectores más afectados por la pandemia, el retail ha sido el único segmento del inmobiliario, junto al residencial, en el que se ha incrementado la actividad inversora en 2020 respecto al año anterior, alcanzando un volumen cercano a los 1.900 millones de euros. La causa de este fenómeno han sido las operaciones de grandes supermercados e hipermercados que se cerraron en todo el periodo, especialmente en la primera mitad del año.

Asimismo, desde la consultora también indican que 2021 será un año clave para el segmento del retail, puesto que la pandemia ha acelerado la penetración del ecommerce en nuestro país. De hecho, las restricciones de movilidad han provocado que España haya superado la media europea en cuanto al número de personas que han empezado a adquirir por primera vez productos por internet. En este sentido, se espera que haya un incremento de ingresos derivados del comercio electrónico del 20%, con un peso especialmente relevante del sector de la alimentación.

Ante esta situación, los grandes operadores de retail se enfrentan al reto de conseguir una mayor omnicanalidad, no solo con el objetivo de incrementar sus ventas, sino también para asegurarse su presencia en la única vía de comercio que se ha mantenido activa en cualquier circunstancia durante la pandemia. Al mismo tiempo, estas mismas compañías tendrán que decidir más rápido de lo esperado qué papel quieren que jueguen sus tiendas físicas en el futuro. En este sentido, muchos de estas ubicaciones ya están convirtiéndose en espacios mixtos, con opciones como el click&collect, o incluso en un territorio completamente dedicado a las experiencias.

**El parque de oficinas crecerá un millón de metros cuadrados en dos años**

El segmento de las oficinas, a pesar de haber comenzado el año 2020 con buenas previsiones del crecimiento, ha sufrido una contracción de la inversión del 50%, captando algo más de 2.100 millones de euros. En este contexto, las operaciones se han polarizado todavía más entre Madrid, con casi dos tercios del total de la inversión, y Barcelona con la práctica totalidad del resto. Además, en estas grandes urbes, los precios de las rentas se han mantenido estables, incluso con ligeros incrementos en la ciudad condal.

Ante esta situación, y habiendo quedado demostrado que el tejido empresarial español estaba y está preparado para el teletrabajo, desde Gesvalt apuntan que será necesario observar la intersección entre dos grandes tendencias para determinar el futuro del segmento de las oficinas. Por un lado, la necesidad de mayor espacio por trabajador debido a las restricciones sanitarias y, por otro, las nuevas posibilidades que se abren ante las empresas en materia de conciliación o de reducción de espacio físico.

Considerando estos factores, desde la consultora prevén un incremento del parque de viviendas en 2021, que podría llegar a ampliarse en un millón de metros cuadrados en los próximos dos años, concentrándose casi en su totalidad en Madrid y Barcelona.

**El sector logístico seguirá siendo un actor principal en 2021**

El segmento logístico ha sido el que más oportunidades ha encontrado dentro del escenario planteado por la pandemia. Desde Gesvalt señalan que en 2020 ha existido un gran crecimiento de la demanda de plataformas logísticas, impulsado por el incremento del comercio electrónico, lo que ha vuelto muy codiciados este tipo de activos, especialmente en la zona de Madrid y Barcelona, donde el número de operaciones han crecido un 50% y un 70% respectivamente respecto a 2019. Al mismo tiempo, las rentas se han mantenido muy estables en estos mercados.

De esta forma, el informe de tendencias de Gesvalt apunta a que el sector logístico seguirá siendo un actor principal en 2021, ya que en este periodo volverán a aparecer las tendencias truncadas en el año 2020, pero en una situación incluso de mayor fortaleza para el sector. Por este motivo, desde la consultora indican que, en 2021, el segmento logístico parte desde una posición privilegiada para afrontar los nuevos retos que tiene por delante, como la mayor penetración del ecommerce, la logística de última milla y la transformación ecológica, mediante la aplicación de conceptos como la automatización del picking, el crecimiento de los city hubs y la logística verde.