



VALIANCE
Real Estate

Tendencias 2021



Situación General

A cierre de un año marcado por las consecuencias aparejadas a la pandemia, tanto sanitarias como económicas; nos encontramos ante el inicio de la vacunación masiva a nivel mundial. De la rapidez de este proceso, así como de su efectividad, dependerá la velocidad de la recuperación en el escenario económico. Por otra parte, el incremento de casos tras los meses centrales del año, y el aumento de las restricciones a la movilidad y a la actividad en muchos países que habían completado sus desescaladas, aumentó la incertidumbre durante el cuarto trimestre de este año. Estas dos circunstancias definen las proyecciones actuales, ya que serán las que marquen la evolución de los principales indicadores económicos durante el próximo ejercicio.

Analizados los datos de cierre del tercer trimestre de 2020, la caída interanual de nuestra economía se modera hasta situarse en un -8,7%, tras el descenso del -21,5% registrado en el segundo trimestre. En términos intertrimestrales, la variación del PIB durante el tercer trimestre ha sido de un +16,7%, el mayor incremento de la serie desde que se tienen registros. Esto se debe al rebote tras la caída del trimestre anterior, marcado por las restricciones.

La última actualización de las proyecciones de crecimiento publicadas por el BdE, con fecha de junio, contemplan tres posibles escenarios en los que engloba sus datos para el próximo trienio. El escenario suave pronostica una evolución sanitaria favorable y una distribución efectiva de la vacuna durante el primer trimestre de 2021, siendo el escenario de menor incertidumbre. El escenario central contempla la posibilidad de que, en los próximos meses, surjan nuevos brotes de la enfermedad, de similar intensidad a los más recientes, con un impacto limitado sobre la actividad. En el escenario más severo, se tiene en cuenta la posibilidad de un repunte de la enfermedad a corto plazo, lo que requeriría un endurecimiento de las medidas de contención por encima de las necesarias tras los incrementos de los últimos meses.

En cifras, el pronóstico del PIB para el cierre de 2020 en cada uno de estos escenarios es de un -10,7% en el escenario suave, -11,1% en el central y -11,6% en el severo. Mayores son las diferencias para los próximos años, donde a menor incertidumbre, mayor y más veloz se estima que será la recuperación.

En cuanto al dato relativo a la inflación, la última publicación del INE en noviembre de 2020 lo sitúa en un -0,8% interanual; siendo el octavo mes consecutivo con un dato en negativo e invirtiendo la tendencia creciente de los últimos años. En sus proyecciones el BdE adelanta un cierre de año en

negativo (-0,3%, el mismo para los tres escenarios), y una vuelta a positivo durante 2021, que será mayor en el escenario suave y más contenida en el escenario severo.

A cierre del tercer trimestre de este año, fecha del último dato publicado, la tasa de desempleo había aumentado en un punto porcentual frente al dato del trimestre anterior, situándose en un 16,3%. El incremento es levemente superior entre la población más joven, ya que la tasa de paro de los trabajadores menores de 29 ha ascendido 1,1 puntos porcentuales hasta alcanzar una tasa del 29,5%. Las previsiones del BdE han mejorado mucho sus pronósticos para el cierre del año, adelantando que la tasa de paro oscilará entre el 15,7% (Escenario leve), el 15,8% (Escenario central) y el 16,2% (Escenario severo). El pronóstico es que el desempleo siga aumentando en 2021, y sea en 2022 cuando empecemos a ver como esta tasa se recupera.

Síntesis de indicadores macroeconómicos





Mercado Residencial

Precios

Finalizamos 2020 manteniendo la tendencia de ajuste de valores en el mercado residencial que comenzó en marzo, contrayéndose este cuarto trimestre en entornos del 1% y situándose el valor unitario en 1.391 €/m² a nivel nacional. Esta contracción en el precio de venta residencial es inferior a la de los pronósticos realizados a mediados de año, donde se esperaba una disminución del precio de la vivienda en entornos del 3-4%.

Rompiendo la tendencia de contracciones generalizadas durante los dos trimestres anteriores, en el último trimestre vemos como seis Comunidades Autónomas han incrementado su precio promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presentan Asturias (+1,8%) y La Rioja (+1,0%); reflejándose subidas inferiores al 1% en Galicia, Canarias, el País Vasco y Cantabria. Por el contrario, los descensos más significativos los encontramos en Baleares (-6,6%), Aragón (-2,4%), y las dos Castillas, empatadas en un -1,6%.

Madrid, con un valor promedio de 2.218 €/m² ha superado a Baleares (2.212 €/m²) en el ranking de precios por comunidad autónoma. En tercera posición aparece el País Vasco, que se sitúa este trimestre en un valor de 2.197 €/m². La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 839 €/m², seguida por Castilla la Mancha con 854 €/m², Murcia con 993 €/m² y Castilla y León con 995 €/m²; siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado. A nivel provincial, destacan los incrementos de Soria (+5,0%), Cáceres (+4,1%), Málaga (+2,0%) y Orense (+1,9%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Palencia, con una bajada del 6,0%; y León, que reduce sus precios en un 5,4%.

En cuanto a capitales de provincia, no observamos cambios en las primeras posiciones del ranking de valor unitario de venta. San Sebastián registra un ligero incremento respecto al trimestre anterior, con un promedio de 3.887 €/m². Barcelona también crece hasta los 3.266 €/m². Los precios en Madrid descienden ligeramente, bajando a los hasta los 3.046 €/m²; similar a lo que ocurre en Bilbao, que se sitúa en 2.430 €/m². Palma de Mallorca registra un leve incremento, que sitúa su precio unitario en 2.229 €/m². Estas, junto con A Coruña (2.075 €/m²) y Málaga (2.027 €/m²) son las siete capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m².



Escenario 2020






Previsiones iniciales imposibles de alcanzar
en un escenario de Pandemia Mundial

La actividad Registral y Notarial se paralizó
durante los meses de confinamiento total.

Incertidumbre tanto sanitaria como económica.

Inversión de la tendencia, de crecimiento
desacelerado a contracción en los precios

Cambio en las preferencias de la demanda

 VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS	 COMRAVENTAS DE VIVIENDAS	 HIPOTECAS CONSTITUIDAS	 STOCK DE VIVIENDAS	 VALORES DE VENTA
-24%/+11%	-21%	+1%	+0,31%	-1%

Tendencias

En general, esperamos que las caídas en el precio de alquiler sean menores que en la venta, como ya hemos observado durante los últimos meses. De igual modo, los precios en las zonas más demandadas (y que suelen ser las que cuentan con menor volumen de oferta disponible), se mantendrán más estables y su recuperación será más rápida.

La situación actual ha provocado un cambio en los hábitos de los españoles. Un aumento del tiempo que pasamos en casa, así como la posibilidad de realizar la actividad laboral en un sistema de trabajo en remoto para gran parte de la población; facilita que criterios como una ubicación más cercana a los centros de trabajo dejen paso a otras como un mayor tamaño o la posibilidad de disponer de terraza

o jardín. Esto ha provocado que el desplazamiento de la oferta de compradores hacia ubicaciones periféricas, que ya veníamos observando desde la mitad del año pasado, se incremente durante los últimos meses, ya que es en estas zonas donde las viviendas están mejor adaptadas a estas nuevas preferencias, y a un precio más competitivo.

Durante los últimos meses hemos visto como las caídas en los precios, tanto en venta como en alquiler, han sido menos acusadas en las viviendas de obra nueva que en las de segunda mano. Todo apunta a que esto se mantendrá durante el próximo año, ya que la obra nueva se ha adaptado a esta circunstancia, ofreciendo soluciones como un mayor número de baños, terrazas abiertas de mayor tamaño o mayor calidad y especialización de los espacios y servicios comunes.

Será interesante observar cuál será la posición del mercado laboral frente al mantenimiento del teletrabajo una vez superada la crisis sanitaria. De ser así, esto podría suponer una modificación permanente en las preferencias de la demanda (y por lo tanto en los precios), sobre todo en cuanto a la búsqueda de vivienda en las ubicaciones céntricas y cercanas a las áreas de negocios de las grandes ciudades.

Esperamos un importante descenso en el volumen de nuevas promociones durante los próximos ejercicios, ya que las principales inmobiliarias cotizadas han rebajado sus previsiones de desarrollo para los próximos cinco años hasta el medio millón de viviendas.

También la velocidad de la reactivación de la demanda internacional será un factor muy importante en la recuperación de los precios a finales del año que viene. No hay que olvidar que, si tomamos de referencia el año 2019, más del 12% de las compraventas de vivienda fueron realizadas por compradores extranjeros.

**2021 arranca en un momento de gran incertidumbre.
La confianza se irá recuperando paulatinamente a lo
largo del ejercicio, y se espera que la inversión
en el mercado residencial se incremente entre un 15 y un
25% impulsada por el Built to Rent.
Este será el año en que observemos cuales
de los comportamientos de la demanda derivados
de la pandemia han venido para quedarse.**



Retos

El mayor reto que encarar en este 2021 tanto en el sector residencial como en el global del sector inmobiliario consistirá en recuperar la confianza y el interés del perfil inversor, muy dañado por la incertidumbre que han generado tanto la crisis sanitaria como la económica. Afortunadamente, en esta situación el sector inmobiliario ha demostrado ser uno de los más sólidos del tejido empresarial español y puede ser una de las claves de la futura recuperación económica.

Esta situación no ha hecho más que acrecentar la enorme heterogeneidad en el sector residencial de nuestro país, generando nuevas necesidades de la demanda a un ritmo cada vez más rápido, por lo que el sector de la promoción tendrá que adaptarse para dar respuesta a estos requisitos. En este sentido, es evidente que la obra nueva tendrá mayor capacidad de adaptación que la segunda mano, si bien podría ser una oportunidad para los planes de rehabilitación existentes.

La previsible crisis económica y la destrucción de empleo que ya hemos observado en 2020 va a suponer un aumento en las restricciones sobre el acceso a la compra de vivienda para algunos colectivos, como por ejemplo al de los jóvenes. Si a esto le sumamos los ya nombrados nuevos requisitos en la búsqueda de vivienda, la opción del alquiler vuelve a cobrar gran fuerza para 2021. No sólo se convierte en la única opción viable para un porcentaje de la población, si no que puede ser una muy buena elección debido a su temporalidad, para acometer la incertidumbre del momento actual. En este sentido, las propuestas de Build to Rent que cobraron fuerza a finales de 2019 podrían seguir jugando un papel importantísimo durante el presente ejercicio.

El sector residencial llega al punto del cambio de ciclo, con contracciones en los precios y reducción en las cifras de operaciones. Sin embargo, las expectativas para el sector en el próximo año son favorables, sobre todo, si consigue mantener los datos que hemos visto durante los últimos meses del año 2020.





Mercado Retail

Precios

El sector Retail ha sido, junto con la hostelería, uno de los sectores más perjudicados este 2020. Las restricciones sobre la movilidad y las limitaciones, totales o parciales, en la apertura de los negocios, se han traducido en una importante reducción en las cifras de ventas, muy por debajo de los pronósticos que se esperaban para el presente ejercicio.

Esto ha provocado una importante contracción en los precios dentro de todos los segmentos del retail, si bien el sector más perjudicado ha sido el de los locales a pie de calle, con caídas en entorno del 12,5%, seguido de los centros comerciales, con una reducción en las rentas de un 7%. El segmento que mejor se ha comportado ha sido el de los parques de medianas, si bien también muestra una contracción, en entornos del 5%.

El sector retail es el único en el que se ha incrementado la actividad inversora en 2020 respecto al año anterior, alcanzando un volumen de inversión cercano a los 1.900 millones de euros.



Tendencias

Pese a las malas cifras de ventas, el sector Retail cierra el año con un volumen de inversión cercano a los 1.900 millones de euros, siendo el único sector en el que se ha incrementado la actividad respecto a 2019. Esto se debe al gran número de operaciones de grandes supermercados e hipermercados, concentradas en su mayoría durante el primer semestre del año.

A consecuencia de la pandemia, observamos como los cambios en los hábitos de consumo de la población que ya observábamos en ejercicios anteriores se han potenciado. Las restricciones a la movilidad han provocado un incremento en el volumen de compras y en la capacidad de penetración del ecommerce en nuestro país. De hecho, España supera la media europea en cuanto al número de personas que han empezado a adquirir por primera vez productos por internet durante las restricciones. En este sentido, se espera un incremento en los ingresos derivados del comercio electrónico del 20%, sobre todo por el impulso del sector de la alimentación.

Uno de los principales retos que debe acometer el sector en 2021 es el de la omnicanalidad, ya no sólo como un elemento para favorecer un incremento de ventas, ganar permeabilidad en el mercado o generar una ventaja competitiva; si no que puede llegar a ser la única posibilidad de venta en determinadas circunstancias, como ya hemos visto durante el año pasado. En este sentido, será necesario mejorar la visión 360º que cada negocio tiene de su consumidor final.

Pese a ello, la gran mayoría de las ventas se siguen llevando a cabo en los espacios físicos. Otro reto, por lo tanto, será fomentar el que la tienda física siga siendo relevante en un entorno en el que los compradores están, cada vez más poniendo su atención y tiempo en múltiples espacios digitales. Para ello, las tiendas se están convirtiendo en espacios de experiencias. También se están incrementando las opciones mixtas, con un importante incremento de las opciones como el click&collect.



Mercado Oficinas

A comienzos de 2020, el sector de las oficinas comenzaba con unas muy buenas perspectivas, tras haber demostrado su resistencia e interés inversor en el ejercicio anterior. Todas estas previsiones se vieron truncadas en el momento en que el confinamiento dejó las oficinas vacías, despertando gran incertidumbre, lo que provocó que este tipo de activos perdieran el primer puesto en cuanto a volumen de inversión. En 2020, la contracción de la inversión ha sido del 50% respecto al año pasado, dejando paso al residencial como segmento más resistente ante este escenario captando algo más de 2.100 millones de euros.

Madrid y Barcelona siguen siendo los grandes protagonistas. Del global de la inversión, casi dos tercios han ido a la capital, mientras que el resto se ha registrado en Barcelona casi en su totalidad. En cuanto a la absorción, a cierre del tercer trimestre el dato de Madrid era de 225.000 metros cuadrados, lo que supone una contracción del 50% respecto al mismo periodo del año anterior. En Barcelona se habían absorbido en torno a 125.000 metros cuadrados, reduciéndose por tanto un 65%.

La escasez de operaciones y el estado latente de los inversores ha propiciado que las rentas se hayan mantenido relativamente estables, sobre todo teniendo en cuenta lo convulso que ha sido el ejercicio. Observamos como las rentas prime en Madrid han descendido ligeramente, en entornos del 3%, hasta situarse en los 34,5 €/m²/mes. En Barcelona, la tendencia ha sido creciente, con un incremento de las rentas prime hasta los 28,5 €/m²/mes, un 2% más que en 2019.

El “forzado” experimento del teletrabajo ha demostrado que, a nivel general, el tejido empresarial de nuestro país estaba preparado para trabajar en remoto. Además, abre nuevas posibilidades a las empresas, en materia de conciliación o de reducción de espacio físico. Por otra parte, las necesidades sanitarias han provocado un aumento en las necesidades de espacio por puesto de oficina. Del equilibrio que encuentren estos dos puntos, y sobre todo, de la permanencia en el tiempo de estos dos aspectos, dependerá la nueva demanda de espacios de oficinas.

En 2021 se incrementará el parque de oficinas, ampliándose en un millón de metros cuadrados en los próximos dos años, que se concentrará casi en su totalidad en Madrid y Barcelona.





Mercado Logístico

El mercado Logístico ha sido el que mas oportunidades ha encontrado en el escenario en el que nos hemos visto inmersos durante el año pasado, demostrando una enorme resiliencia y una excelente capacidad de adaptación ante escenarios imprevistos. Hemos observado desde el segundo trimestre un gran crecimiento en la demanda de plataformas logísticas, debido al incremento del comercio electrónico. Esto, unido a las altas rentabilidades, hacen que el sector logístico siga siendo un tipo de activo muy codiciado en 2021.

Del mismo modo que ocurren en el mercado de las oficinas, la mayoría de las operaciones del mercado logístico se han concentrado en las zonas de Madrid y Barcelona. En concreto, en Madrid, se han absorbido durante los nueve primeros meses de 2020 un total de 650.000 metros cuadrados, creciendo más de un 50%. En el caso de Barcelona, se han contratado 330.000 metros cuadrados, lo que supone un incremento del 70% frente a 2019.

Si analizamos el comportamiento de la demanda, vemos como en Madrid el mayor interés lo encontramos en la primera corona, donde se concentran el 50% de las operaciones del tercer trimestre. En Barcelona, sin embargo, es el arco regional el más dinámico durante el tercer trimestre, con un 75% de la superficie total contratada.

Las rentas, tanto prime como media, se han mantenido muy estables en este escenario. En este momento, la renta prime en Madrid se sitúa en torno a los 5,75 €/m²/mes, con una disponibilidad del 8% del parque total. En Barcelona, las rentas primer ascienden a los 6,75 €/m²/mes, y podemos encontrar un 3% disponible.

Tras un año centrado en superar el enorme reto que la pandemia ha supuesto para el sector de la logística, 2021 apunta a ser el año en que se manifiesten las nuevas propuestas previstas para el año pasado. Los buenos resultado y el fortalecimiento del sector pueden apoyar la realización de conceptos como la automatización del picking, el crecimiento de los city hubs y la logística verde; que puede suponer un nuevo paso hacia una mejora cualitativa de este segmento.

El sector logístico seguirá siendo un actor principal en 2021, afrontando nuevos retos como la mayor penetración del ecommerce, la logística de última milla y la transformación ecológica.



