

---

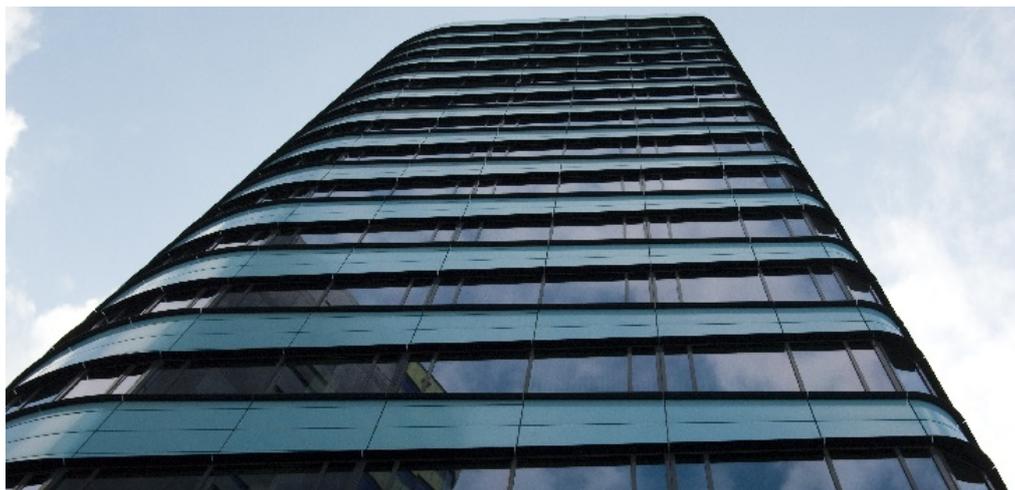
Empresa

# El 'real estate' mantiene el optimismo: sigue creciendo pese al parón económico global

La percepción de las principales compañías del sector es que este año superará a 2018 en todos los segmentos salvo el retail, que se está reinventando y virando hacia un nuevo mix comercial.

---

Marc Vidal Ordeig  
7 oct 2019 - 05:00



“2019 cerrará mejor que 2018”. Los principales actores del sector inmobiliario coinciden en el buen momento del *real estate* en España, a pesar de los tambores de crisis que se oyen en la economía mundial. Así, **se prevé que el cierre de 2019 sea mejor en cuanto a inversión en todos los segmentos salvo en el retail**, que, después de tres años de superar sus propios récords, ha ralentizado su expansión para reinventarse y virar hacia un nuevo mix comercial, según las opiniones de los expertos recabadas por EjePrime.

El director general en España de Knight Frank, Humphrey White explica que **“no hemos notado ni siquiera reticencia de los inversores en España”**. **“No hemos percibido ningún impacto de recesión en el mercado inmobiliario”**, coincide el director del negocio de inversiones de JLL, Sergio Fernández.

---

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/empresa/el-real-estate-mantiene-el-optimismo-sigue-creciendo-pese-al-paron-economico-global>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

Es una idea parecida a la que expresa la directora ejecutiva de Savills Aguirre Newman, Susana Rodríguez, que **destaca el mercado español como uno de los más atractivos de Europa** “por las incertidumbres del Brexit y el menor crecimiento de las economías de Francia y Alemania”.

## **Sergio Fernandés (JLL): “No hemos percibido ningún impacto de recesión en el mercado inmobiliario”**

En este sentido, el mercado inmobiliario se está viendo beneficiado por el escenario de bajos tipos de interés y la previsión de que no remonten a medio plazo, lo que ha convertido la inversión en *real estate* en una de las que ofrecen mejores rentabilidades.

El único punto negativo hasta el momento lo está protagonizando el retail. White explica que la inversión en centros comerciales ha caído con fuerza hasta el momento, aunque añade que “creemos mucho en el segmento comercial” y **achaca el frenazo a la necesaria reformulación del sector**. El directivo de la consultora subraya que “las piezas están encajando”. “Los centros comerciales, los *flagships* y el comercio electrónico serán totalmente compatibles”, apunta. El consejero delegado de Renta Corporación, David Vila, puntualiza que este frenazo en el segmento comercial “es un efecto puntual”.



De todos modos, las previsiones son que 2019 cierre por encima de 2018 en la mayoría de los segmentos. Tanto los representantes de Savills Aguirre Newman como los de Knight Frank coinciden en que **será un ejercicio récord en oficinas, con una inversión de 3.000 millones de euros sólo en Madrid y Barcelona y entorno a los 5.000 millones en toda España.**

El máximo responsable en España de IWG, Phillipe Jiménez, asegura que la demanda de oficinas en septiembre aumentó un 25% y que “en octubre será incluso superior”. En todo caso, el directivo asegura que el segmento del *coworking* seguirá creciendo “con recesión o sin recesión”, a pesar de la crisis que afecta a WeWork las últimas semanas y que ha acabado con la dimisión de su fundador, Adam Neumann, y el anuncio del despido de 2.000 trabajadores a escala global.

El logístico también crece a buen ritmo, y **se prevé que cierre el año con una inversión superior a los 1.500 millones de euros** sólo en las dos principales ciudades del país, a pesar de la falta de suelo existente.

En este sentido, desde P3 Logistics explican el sector inmoelogístico está “evolucionando a grandes pasos” en zonas como Barcelona y que debe “aspirar al desarrollo de superficies en desuso”.

El optimismo reinante en el sector inmobiliario se expande a los próximos años. Vila, destaca que “salvo que pasen cosas muy extraordinarias”, “no hay nada que nos haga pensar que 2020 no será mejor que 2019”.

---

## La inversión en oficinas cerrará el año con un importe total de 5.000 millones de euros

En el mismo sentido se expresan fuentes de la gestora de activos Mazabi, que aseguran que **“si los niveles de precios son los adecuados, no debería haber problemas para que el año que viene sea un buen año inmobiliario”**. Sin embargo, estas fuentes alertan que los vendedores no pueden sobrevalorar los activos, ya que, en caso de hacerlo, **“las transacciones bajarán, especialmente en el residencial, porque los compradores no pagarán cualquier precio y los bancos no financiarán sin criterio”**.

### Momento sólido en el residencial

A pesar de ser el segmento más expuesto a las incertidumbres económicas y de haber visto como las principales empresas del sector han anunciado retrasos en sus entregas, el sector residencial volverá a batir récords en inversión de suelo, según comenta White, que también destaca la fortaleza de la demanda de comprador final del mercado.

Fuentes de la promotora Neinor explican que **la demanda residencial “se mantiene sólida”** y prevén que el sector **“siga desarrollándose con un crecimiento sostenible en los próximos meses”**.

## La oferta actual de viviendas significa el 15% de las que había en 2007

En este sentido, fuentes de Aedas Homes explican que el sector inmobiliario **“se encuentra en la primera etapa de un ciclo largo”**, como demuestra **“la cierta normalización”** de precios que se está dando **“tras dos años con una fuerte actividad promotora”**, lo que ha permitido ajustar la oferta y la demanda.

White destaca que **la ralentización en el precio de la vivienda “es un hecho sano”** y remarca que, en la actualidad, la oferta de vivienda en el mercado significa el 15% de la que había en 2007 y que **“sólo el 2% está destinada a la especulación inmobiliaria”**.

De todos modos, esta disminución en el ritmo de crecimiento está afectando

---

principalmente a los mercados de Barcelona y Madrid, donde, según explican desde Neinor, la demanda continúa superando a la oferta, por lo que prevé que la actividad promotora “se intensifique en el futuro”.