

---

Mercado

# Capital extranjero, rentas más caras y socimis consolidadas: ¿qué le espera al 'real estate' español en 2019?

El inmobiliario español espera un año de bonanza para las inversiones extranjeras, que centrarán su interés en el *boom* de las socimis españolas con un ojo también en el sector de las oficinas, el retail y el industrial.

---

Alba Gil  
21 ene 2019 - 04:57



El *real estate* encara un año lleno de desafíos. Con la sombra de una nueva recesión acechando, la incertidumbre planeando sobre los mercados internacionales y el frenazo económico a la vuelta de la esquina, ¿qué le ocurrirá al sector inmobiliario durante 2019? Una mayor inversión de capitales extranjeros, un alza en las rentas y la consolidación de las socimis. Ese es el pronóstico de la gestora Savills Investment Management (Savills IM), que acaba de divulgar un informe con sus perspectivas

---

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/capital-extranjero-rentas-mas-caras-y-socimis-consolidadas-que-le-espera-al-real-estate-espanol-en-2019>

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.

---

---

sobre el sector.

“El mercado español se caracteriza por la escasez de activos de calidad (grado A), pero está experimentando, igual que otros países europeos, una contracción en las tasas de capitalización y un aumento de la demanda de inversores extranjeros, interesados sobre todo en socimis”, ha afirmado la gestora de fondos.

Pese a las actuales proyecciones macroeconómicas y a la creciente cautela que están tomando los operadores internacionales, **Savills augura un buen año para el real estate español**. “La recuperación económica del país ha sido positiva para el mercado inmobiliario de España, las rentas están aumentando por el desequilibrio entre oferta y demanda y está incrementando el consumo y el empleo”, apunta la compañía.

## **2019 será el año de maduración de las socimis españolas gracias al impulso del capital extranjero, según Savills**

Por eso, una de las primeras tareas será continuar atrayendo la atención de inversores extranjeros, que están mostrando especial interés en las socimis nacionales. El año pasado estas sociedades dieron el gran salto a la bolsa española: a lo largo del ejercicio, **diecisiete nuevas socimis tocaron la campana del Mercado Alternativo Bursátil (MAB)** y se incorporaron al parqué con más de 4.000 millones de euros en activos. Entre los *players* protagonistas, el gigante estadounidense Blackstone, el fondo GreenOak o el sudafricano Vulkie.

A juicio de Savills, el mercado inmobiliario español presenta un escenario “perfecto” para la entrada de inversores internacionales dada la combinación de dos factores. Por un lado, el renovado interés de operadores extranjeros por el país tras la crisis y, por el otro, la creación de un marco legal para que estas sociedades operen con normalidad. Sociedades que, de acuerdo con la compañía, han constituido “uno de los actores más activos del mercado español” en los últimos tiempos. Y 2019 será el año de su madurez: se consolidarán, se especializarán y darán rienda suelta a la rotación de activos.

### **Oficinas, retail e industrial: los otros motores del ‘real estate’**

Los *players* del sector inmobiliario tendrán en el sector de las oficinas una apuesta

---

segura. El continuo crecimiento de la demanda y la oferta limitada de este tipo de activos empujará los precios de los alquileres al alza e incrementará la actividad entre capitales extranjeros. Por eso, Savills recomienda invertir en centros de negocios alternativos a los puntos neurálgicos tradicionales, como la zona M-30/A-2 de Madrid o el 22@ en Barcelona. Estos espacios se están beneficiando del aumento del empleo en el país, lo que ha provocado un incremento en la demanda de espacios de trabajo.

En el retail, **se espera que suban las rentas en los locales *prime* de ciudades como Madrid y Barcelona**, así como en algunas regiones costeras del norte y del este de España. Tendrán tirón los parques de medianas y los locales a pie de calle bien ubicados, que se beneficiarán del aumento del gasto de los consumidores y del *boom* del turismo en el país, que ha cerrado 2018 con una cifra récord de 82,6 millones de visitantes. La compañía aconseja a los inversores a hacerse con activos que apuesten por la omnicanalidad, con métodos como el *click and collect* o el *showrooming*, particularmente en Málaga, en el norte de España y en el Levante.

En cuanto al mercado industrial, el auge del *ecommerce* está impulsando la demanda de nuevos espacios tanto en los arcos metropolitanos de Madrid y Barcelona como en ciudades secundarias. A pesar de la construcción de nuevos activos, la oferta de este tipo de inmuebles seguirá baja, lo que conllevará un encarecimiento de los alquileres. Además, la rentabilidad de estas operaciones continuará resultando “atractiva”, impulsando la entrada de más inversores extranjeros en búsqueda de nuevas oportunidades de negocio.