

EjePrime

MERCADO

Súpers, 'flex' e inversión: motores de la remontada del 'real estate' para 2022

Los expertos de las grandes consultoras prevén que el retorno de la tan ansiada “nueva normalidad” pueda impulsar los sectores más castigados por la pandemia, como el retail y, en menor medida, las oficinas. Además, prevén que la inversión siga empujando todos los verticales.

14 ENE 2022 — 05:00

POR ABEL PUJOL



Más queroseno para poner a pleno rendimiento todos los motores del *real estate* en 2022. Después de que en 2021 el sector inmobiliario se despertara de la conmoción producida por el Covid-19, las expectativas para el presente ejercicio pasan por recuperar los niveles prepandemia en segmentos que, como el retail, las oficinas o el hotelero, todavía arrastran la resaca del coronavirus y sus variantes.

Otros sectores más dinámicos en los últimos doce meses, como residencial y logístico, son más prudentes en las cifras, aunque si se mantiene el viento a favor, podran seguir impulsando sus números de inversión y contratación, después de cerrar 2021 con los mejores niveles de los últimos cinco años. Así lo recogen las estimaciones realizadas a EjePrime por JLL, Savills Aguirre Newman, Cushman&Wakefield y Colliers.

Retail

1/4

<https://www.ejeprime.com/mercado/supers-flex-e-inversion-motores-de-la-remontada-del-real-estate-para-2022.html>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EjePrime Ediciones, SLU, sociedad editora de Ejeprime.com (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.

EjePrime

MERCADO

El sector más castigado por la irrupción de la pandemia ha sido el retail. Las cifras de inversión y contratación en 2021 no han alcanzado para confirmar la tan ansiada recuperación. De hecho, el único segmento que ha resistido ha sido el de la alimentación, que se espera que siga empujando la inversión en retail en los próximos meses.

“Esperamos una reanimación de la actividad de alquiler y de la inversión, centrada en la alimentación o, en otros segmentos como los parques de medianas y centros comerciales, que se están recuperando”, señala Luis Espadas, director ejecutivo de retail en Savills Aguirre Newman.

“Los retailers no pueden permitirse el lujo de quedarse quietos y los niveles de renta continúan adaptándose a las condiciones actuales de mercado”, advierte Robert Travers, responsable del equipo de agencia e inversión de *high street* en Cushman&Wakefield.

"En las ubicaciones *prime*- señala por su parte Augusto Lobo, director de retail de JLL- veremos una lenta recuperación de las rentas a lo largo de los próximos años, así como el hecho que la diferencia de ritmo de recuperación entre segmento *prime* y el secundario se va a acentuar”.

En retail se mantendrá la actividad de compra gracias a las operaciones en carteras de alimentación

Oficinas

La dinámica experimentada en el sector de oficinas en 2021 estuvo marcada por el empuje del distrito 22@ de Barcelona, que copó el 40% de los 332.000 metros cuadrados alquilados durante el año, según datos de Cushman&Wakefield.

En 2022, el segmento de oficinas confía que se retomará la senda de la recuperación, sobretudo en espacios que se adapten a modelos híbridos de trabajo; los criterios de sostenibilidad ESG tomarán mayor importancia.

“A nivel de inversión veremos un incremento de la actividad basado en la consolidación de la recuperación de usuarios y los activos con criterios ESG serán los claros protagonistas del mercado; prevemos un 2022 muy positivo en el segmento de oficinas”, señala Hipólito Sánchez, director ejecutivo de Oficinas en Savills Aguirre Newman.

Por su parte, Javier Bernades, responsable del equipo de Business Space en C&W España asegura que “2022 será el año de la generalización de las nuevas estrategias híbridas de *workplace*”.

“Esperamos que sea un buen ejercicio con una contratación conjunta entre las dos grandes ciudades del mercado español de 800.000 metros cuadrados, de los que 500.000 metros cuadrados se cerraran en Madrid y 300.000 en Barcelona”, proyecta Ignacio Sobrino, director de Oficinas de JLL.

En oficinas, los modelos híbridos de trabajo, así como los criterios de

EjePrime

MERCADO

sostenibilidad ESG, tomarán mayor importancia

Hoteles

El apetito inversor, especialmente de fondos internacionales, ha animado el sector hotelero en 2021. Las expectativas de inversión en 2022 siguen al alza mientras los operadores confían que se reduzcan los efectos de las nuevas variantes del virus para recuperar los niveles de ocupación.

Para los próximos doce meses, las principales consultoras del mercado inmobiliario en España esperan que se produzcan más operaciones de calado como resultado de la necesidad de liquidez de ciertos grupos hoteleros, que continúan a la espera del turista.

“La industria hotelera en España está compuesta mayoritariamente por grupos hoteleros pequeños y medianos que, por las dificultades financieras fruto de la pandemia, van a generar nuevas oportunidades a nivel transaccional”, explica Albert Grau, socio y codirector de Cushman & Wakefield Hospitality en C&W España. “Este tipo de operaciones pueden tener la tipología de *sale&leaseback* si las condiciones lo permiten y podemos prever un volumen de operaciones cercano a los 3.000 millones de euros durante 2022”, apunta Grau.

“La clave estará en identificar las oportunidades reales, el análisis adecuado de los planes de negocio y la optimización de las palancas de valor de los activos hoteleros”, destaca Juan Garnica, director ejecutivo de Hoteles en Savills Aguirre Newman.

En hoteles, se esperan más operaciones de calado por la necesidad de liquidez de los grupos

Logística

Uno de los sectores más dinámicos de 2021 encara los próximos doce meses con la esperanza que el nivel de inversión y contratación mantenga e incluso supere los registros del año anterior. La falta de disponibilidad de suelo y la presión inflacionista son nubarrones sobre el inmoelogístico en España, ya que pueden ir estrechando las rentabilidades.

Antonio Montero, director ejecutivo de Industrial-Logístico en Savills Aguirre Newman augura que seguirá el alto interés inversor en los activos logísticos en rentabilidad y, ante los altos precios de venta y presión compradora, “veremos rotación de portfolios y prevalencia de operaciones *core*”.

Aunque, como destaca Pere Morcillo, responsable de Industrial y Logística de C&W, la inversión puede ir virando hacia nuevas coronas. “Vemos mercados como el de Málaga y Sevilla donde prevemos mucho dinamismo por los nuevos proyectos que están saliendo al mercado de forma especulativa”, asegura Morcillo .

La presión inflacionista y la falta de suelo pueden impactar en la buena

EjePrime

MERCADO

marcha del sector logístico

Residencial

El mercado residencial español experimentó durante 2021 un repunte notable de la demanda, que impulsó las compraventas y estimuló la inversión. Las expectativas pasan por seguir manteniendo esta buena dinámica, que se puede verse afectada por un aumento de los costes de construcción, ya sea por problemas en la cadena de suministro o por la falta de mano de obra en el sector.

“Durante el primer semestre de 2022 los altos costes de construcción serán una barrera importante para la viabilidad de algunos proyectos inmobiliarios”, advierte Mikel Echavarren, consejero delegado de Colliers en España. “La hiperinflación alcanzada por algunos materiales de construcción seguramente se relajará a medida que se eliminen los cuellos de botella de los canales de suministro.”

Sin embargo, el ejecutivo sostiene que parte de dichos incrementos de costes “han venido para quedarse” como consecuencia del *greenflation*, donde los precios incorporan exigencias de sostenibilidad y de cambio del modelo energético.

El segmento también estará atento a cómo evoluciona el mercado español del alquiler, donde la mayor expectativa la concentra el *build-to-rent*. La demanda sigue en máximos pero la nueva reglamentación entrará en el tablero en los próximos meses.

“La obra nueva seguirá despertando mucho interés, como hemos visto reflejado en unos ritmos de venta acelerados a lo largo de 2021”, destaca Susana Rodríguez, *chief commercial officer* en Savills Aguirre Newman. “En cuanto a vivienda en alquiler, estamos ante una situación única para incrementar el stock de vivienda. En los últimos dos años los fondos de inversión institucionales han levantado capital por valor de 124.000 millones de euros para invertir en inmobiliario en Europa y un 38% de este capital tiene como destino el residencial en alquiler”, concluye Rodríguez.