



**gesvalt<sup>®</sup>**

**Tendencias 2020**



## Mercado Residencial

### Precios

Finalizamos 2019 manteniendo la tendencia ascendente de valores en el mercado residencial, incrementándose en entornos del 5% y situándose el valor unitario en 1.406 €/m<sup>2</sup> a nivel nacional. O lo que es lo mismo, una vivienda media de 90 m<sup>2</sup>, alcanzaría un valor de 126.540 €.

A nivel autonómico, solo son dos las comunidades autónomas con valores interanuales a la baja, siendo estas Extremadura (-0,6%) y la Comunidad Valenciana (-0,5%); mientras que el resto han aumentado sus precios respecto al mismo periodo del año anterior. Cabe destacar los incrementos de Aragón, que aumenta un 7,9%, y el de Castilla y León, con un 6,7%.

En el ranking de precios por comunidad autónoma, Baleares se posiciona como la comunidad con valores más altos, con un valor por metro cuadrado de 2.368 €/m<sup>2</sup>. La segunda posición la ocupa Madrid, con 2.244 €/m<sup>2</sup>; seguida por País Vasco, que se sitúa a cierre de año en un valor de 2.163 €/m<sup>2</sup>. La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 849 €/m<sup>2</sup>, seguida por Castilla la Mancha con 858 €/m<sup>2</sup>, y por Murcia con 997 €/m<sup>2</sup>; siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

En este último periodo tenemos 36 provincias con variaciones interanuales positivas y 14 negativas. destacan los incrementos de Ávila y Huesca, cuyos unitarios aumentan un 8,7% y 8,6% respectivamente respecto al mismo periodo del año anterior. Las provincias que más bajan son Soria, con una caída del 13,3%; y Salamanca, con una bajada del 9,7%.

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 descenso respecto al trimestre anterior, con un promedio de 3.769 €/m<sup>2</sup>. Barcelona aumenta levemente hasta los 3.475 €/m<sup>2</sup>. Madrid, a su vez, disminuye sus precios llegando a los hasta los 3.070 €/m<sup>2</sup>; de la misma manera que Bilbao, llegando a los 2.342 €/m<sup>2</sup>. Por último, Palma de Mallorca registra un precio unitario de 2.269 €/m<sup>2</sup>.

Analizando los municipios de más de 50.000 habitantes, el ranking de municipios lo encabeza Sant Cugat del Vallés con 3.324 €/m<sup>2</sup>, seguida por Getxo con 3.157 €/m<sup>2</sup>. La tercera posición es para Pozuelo de Alarcón (3.138 €/m<sup>2</sup>), la cuarta para Castelldefels (3.084 €/m<sup>2</sup>). Cierra este ranking Majadahonda, con un unitario de 2.827 €/m<sup>2</sup>.



## Factores que contribuyen al crecimiento

Crecimiento sostenido, aunque desacelerando, apoyado en la buena situación macroeconómica.

Se mantiene la alta demanda vista en los últimos años.

Incremento de volumen de transacciones por parte de inversores extranjeros.

Disminución del Stock de viviendas disponibles.

Escasez de vivienda de Obra Nueva.



VIVIENDAS  
INICIADAS Y  
TERMINADAS

**+9% / +12%**



COMPRAS  
DE VIVIENDAS

**-3%**



STOCK DE  
VIVIENDAS

**+0,26%**



PROYECTOS  
VISADOS

**+5% / +10%**



VALORES  
DE VENTA

**+5%**

## Tendencias

Durante todo año hemos notado una tendencia creciente del peso del alquiler dentro del mercado residencial español, con especial relevancia y dinamismo entre determinados colectivos y en áreas geográficas específicas (sobre todo, en Madrid y Barcelona). De hecho, este año hemos observado un claro apetito por los proyectos de Build to Rent por parte de grandes fondos, Socimis o entidades aseguradoras, que podrían conllevar unas cifras de inversión tres veces mayores a las de 2018 en estos segmentos.

En las grandes ciudades, el incremento de la demanda, unido a una falta de stock en el mercado, ha provocado una tensión en los precios a la que es complicado poner una solución en un corto espacio

de tiempo. A pesar del fuerte incremento del 19,3% del ahorro de las familias, la tasa de ahorro sigue siendo muy baja, un 7,2% actualmente. Ante estos niveles mínimos de ahorro, las opciones de obtener una hipoteca son muy reducidas. Esto, sumado a la movilidad laboral de los jóvenes, ha incrementado la demanda de alquiler en España, así como la competencia dentro de la misma, y la ha acercado a los niveles europeos. A pesar de ello, la cuota de alquiler española se sitúa en el 17,5%, todavía lejos del 33% europeo.

Se mantiene la escasez de suelo finalista en los principales núcleos urbanos españoles. Esto está provocando que el poco suelo en el centro de estas localidades tenga un precio tan elevado que no sea accesible para ningún proyecto de viviendas que no sea de lujo. Ante esta situación, las promotoras residenciales están realizando sus desarrollos fuera del centro urbano, y con ello, está desplazando una gran parte de la demanda de vivienda de obra nueva hacia estas zonas, donde los precios son mucho más accesibles. Este es un proceso que seguiremos viendo en los próximos años, con una evolución horizontal de las ciudades al estilo de otras grandes urbes como Londres o Nueva York.

Por otro lado, como en el caso de Madrid, se abren nuevos desarrollos urbanísticos como Distrito Castellana Norte o los proyectos de Sureste que, si bien tardarán en impactar en el mercado (porque llevarán años), ayudarán a incrementar la oferta de manera significativa y por lo tanto también tendrá su impacto en precio (más moderado).

**El probable que 2020 sea el año en el que el mercado residencial alcance su madurez, tanto en venta como en alquiler, provocando que los precios se estabilicen, sobre todo, en aquellas zonas en las que los precios están más tensionados. También veremos un incremento en el número de proyectos residenciales alternativos.**



## Retos

Uno de los principales retos a los que se enfrenta el sector es la enorme heterogeneidad en la demanda de vivienda entre las distintas zonas de España, algo que se acentúa con el paso de los años. Esto queda reflejado en que existe una fuerte concentración de los movimientos demográficos hacia los grandes núcleos urbanos, generando una superpoblación creciente en los mismos, y una importante despoblación en pueblos y ciudades secundarias.

Por otro lado, es necesario adaptarse al cambio de estilo de vida de los españoles, que repercute directamente en un cambio de demanda de los distintos tipos de vivienda. Por ejemplo, los jóvenes de hoy no buscan el mismo tipo de vivienda que hace cincuenta años, lo que fomenta modelos alternativos como el Coliving, que están cobrando una especial importancia en la actualidad. Asimismo, conviene tener presente que, a partir de 2030, el 30% de la población va a tener más de 65 años, mientras que hoy solo es el 20%, y esto también incide en una profunda transformación de las necesidades y demandas del sector, como la creación de residencias o viviendas de “Senior Living”.

Debido al difícil acceso a la compra de vivienda para algunos colectivos (como los jóvenes), al cambio de hábitos y al desplazamiento de la vivienda de obra nueva fuera de la ciudad, el rol del alquiler se vuelve más importante en el centro de la misma. Es decir, el alquiler se convierte en la única opción viable para aquellas personas que, queriendo vivir en el centro, no pueden comprar una vivienda en la zona.

Por este motivo, pensamos que el alquiler va a seguir jugando un papel fundamental en los próximos meses y años, aunque hay que esperar a ver si hay alguna nueva regulación al respecto y cómo puede afectar a este mercado.

**La escasa oferta y el aumento de la demanda han provocado un aumento en los precios de las rentas de alquiler en torno a un 3,5% en 2019 (9,6€/m<sup>2</sup>/mes). La rentabilidad se encuentra en 5,5–6,5%.**



VIVIENDAS EN ALQUILER.  
PRINCIPALES INDICADORES

---

**R: 9,6 €/m<sup>2</sup>/mes**

**P: 5,5%–6,5%**





---

## Mercado Retail

---

### Precios


Comenzando por la capital, vemos como los valores de renta han aumentado levemente en las zonas Prime, comparándolos con respecto a 2018. La calle Preciados continúa siendo la calle más cara de Madrid, con unas rentas de 265 €/m<sup>2</sup>/mes. Podemos destacar también un ligero incremento en la calle Serrano, mientras que la calle Fuencarral y la Gran Vía se mantienen en los mismos niveles del ejercicio anterior. Por su parte, Ortega y Gasset disminuye sus precios, situándose en 190 €/m<sup>2</sup>/mes.

Una situación parecida observamos en Barcelona, donde ejes como la Avenida Diagonal y la calle Pelayo han mantenido los precios alcanzados en 2018. El resto de vías analizadas han incrementado ligeramente sus precios, en entornos del 2%, manteniéndose Portal del Ángel como la calle más cara del territorio nacional con 280 €/m<sup>2</sup>/mes.

Observamos ligeras caídas en las calles principales de Valencia y Palma, pero nunca por debajo del 5%. En Mallorca, el Paseo del Borne sigue siendo la vía la más destacada con unas rentas de hasta 195 €/m<sup>2</sup>/mes en las zonas más exclusivas. Por último, la ciudad de Valencia, presenta en la zona Prime de la calle Colón un precio de renta de 150 €/m<sup>2</sup>/mes.

Más estables se han comportado las rentas en Bilbao, donde se ha mantenido una renta Prime del 160 €/m<sup>2</sup>/mes, en la zona principal de la Gran Vía de D. Diego Lopez de Haro. Además, observamos como se ha dado una pequeña centralización de las grandes marcas hacia la primera mitad de ésta, trasladando comercios tradicionalmente asentados en vías secundarias. Por último, Málaga incrementa ligeramente sus rentas, aumentando un 3% y situándose en 175 €/m<sup>2</sup>/mes, en la zona prime de la calle del Marqués de Larios.





**El High Street supone casi dos tercios del total de la inversión en retail en 2019, situándose en entornos cercanos a los 900 millones de euros.**

## **Tendencias**

Pese a que 2019 ha sido un año récord en cuanto a volumen de inversión en el mercado inmobiliario, no lo ha sido para el sector retail, que ha sufrido una caída del 54% respecto a 2018. La principal causa de esta disminución ha sido la escasez de operaciones de grandes centros comerciales. Aun así, este año sí que hemos observado un gran volumen de operaciones de renovación y rehabilitación en centros comerciales. El principal motor del segmento retail en cuanto a inversión en 2019 ha sido el High Street, representando casi dos tercios del total y con un volumen en entornos de los 900 millones de euros.

La demanda de espacios comerciales ha seguido siendo muy fuerte en las principales capitales españolas durante este ejercicio, manteniendo los precios al alza en las mejores ubicaciones, sobre todo en Madrid y Barcelona. Son estas zonas donde operadores tradicionales y nuevas incorporaciones buscan ubicar sus mejores locales, combinando la experiencia de marca junto con las nuevas tendencias, creando espacios tecnológicamente punteros y enfocados hacia la experiencia omnicanal. También observamos como los retailers que nacieron en un ecosistema online presentan un enorme interés en las zonas más prime.

Por su parte, las ciudades secundarias siguen siendo una excelente opción para los inversores, ya que es dónde pueden encontrar operaciones con retornos atractivos, pero manteniendo unos niveles aceptables de seguridad y liquidez.

Aun con todo, debido a la gran transformación actual de todo el mercado retail, los propietarios también necesitan adaptarse. Empiezan a aparecer contratos que ofrecen posibilidades más flexibles e imaginativas, para incentivar a las marcas y así reducir los periodos de desocupación.



## Mercado Oficinas

Muy buenas perspectivas para el sector de oficinas en 2020. La inversión en 2019 ha superado ampliamente a la de 2018, llegando a máximos históricos y suponiendo en torno a un tercio del total de la inversión inmobiliaria. Como viene siendo habitual, Madrid y Barcelona suponen la mayor parte del volumen total de inversión. Para el próximo año, y a pesar de la incertidumbre política, se espera que el capital internacional continúe muy activo en el sector, atraído por los datos actuales y las buenas previsiones económicas.

Los principales factores de influencia en los precios del Mercado de oficinas durante 2019 ha sido los siguientes:

Escasez de oferta en las zonas Prime de las principales capitales.

Demanda cada vez más exigente, en cuanto a calidad y tamaño de los espacios, certificaciones medioambientales, edificios representativos, etc.

Competencia con otros modelos de negocio (Coworking), que, si bien aún en una situación minoritaria, empieza a ganar fuerza en los principales mercados.

Los mercados de Madrid y Barcelona continúan liderando este sector, con altos niveles de absorción, y con una situación claramente influenciada por la escasez, contando con tasas de disponibilidad inferiores al 5%. Teniendo esto en cuenta, y a la espera de diversas operaciones que puedan poner en carga nuevos edificios destinados a este sector, la previsión es que el precio de estos mercados ascienda levemente durante 2020, mientras se mantiene en el resto de ciudades españolas.

Esperamos que la nueva oferta prevista para el próximo año ayude a aliviar la escasez de disponibilidad actual. A estos nuevos desarrollos tenemos que sumar las actuales y previstas operaciones de rehabilitación, que pondrán en carga grandes superficies disponibles.



**El sector terciario se convierte  
en el tipo de activo más rentable  
para invertir en nuestro País,  
superando al retail y al residencial.**





---

## Mercado Logístico

---

La inversión en el sector logístico bate un nuevo record en 2019, con un volumen que supera los 1.700 millones de euros y un incremento del 30% frente a lo visto en 2018, lo que lo aproxima a otros sectores como el hotelero. El crecimiento del comercio electrónico y los bajos tipos de interés han provocado que, desde el punto de vista del inversor, se vea el suelo industrial como una oportunidad.

Es importante señalar que aumentan las operaciones de volumen más reducido, en el entorno de los 15 millones de euros, ya que suponen un menor riesgo para los inversores a la vez que ofrecen mejores rentabilidades, entre el 6,5% y el 7%.

Esta alta demanda de suelo logístico ha provocado un incremento del 30% en el precio de las rentas en las zonas prime desde 2013, encontrándose en la actualidad en entornos de 6,75 €/m<sup>2</sup>/mes en la primera corona de Barcelona, y de 5,5 €/m<sup>2</sup>/mes en la de Madrid. Por su parte, y debido a la escasez de producto de calidad, los mercados de Zaragoza, Sevilla y Málaga han crecido por debajo de las expectativas.

España tiene la oportunidad de convertirse en el centro de la logística del sur de Europa, teniendo en cuenta su ubicación y las conexiones comerciales con el resto del mundo. Los Hubs de consolidación geográficos empiezan a ser imprescindibles a nivel global, y nuestra situación es claramente ventajosa.

Por otra parte, es probable que en 2020 comencemos a observar un importante crecimiento de los Micro-Hubs, pequeños centros logísticos ubicados en cada uno de los barrios de las ciudades, que permitan que la distribución de última milla pueda ser realizada en bicicleta o incluso a pie. Este tipo de redes ya están incluidas en las agendas de algunas ciudades, como el plan Madrid 360, presentado por el ayuntamiento en septiembre y que lo contempla como una de las ideas de sostenibilidad a estudiar.



**Las previsiones de crecimiento del sector logístico para el 2020 auguran pequeños crecimientos, en el entorno de entre el 1% y el 2% en los mercados de Madrid y Barcelona.**







## Fincas Rústicas

Para entender la situación actual del precio de la tierra, se hace necesario mirar atrás. Tras los incrementos desmedidos del periodo de bonanza (1997-2010), que no respondían a la rentabilidad; asistimos a un periodo de ajuste de precios (2010-2014) con caídas, mayoritarias, en el entorno del 2,5% -3% interanual. Después de estas fluctuaciones, el precio de la tierra ha mantenido un comportamiento errático, aunque en 2019 hemos observado como el ajuste de valores en el mercado de fincas agrarias se ha realizado casi en su totalidad. Aun así, existen excepciones, como las tierras invernadas, algunos cítricos y las fincas recreativas/cinegéticas de algunas comunidades.

En 2019, los decrementos más significativos se han dado en los precios de:

Cultivos intensivos de invernadero, cultivos bajo plástico y tierras aptas para invernadero. Las mayores caídas se han producido en las tierras de invernadero en el Levante (entornos del -8%). Es probable que para el siguiente ejercicio esta disminución sea de -4% ó -5%.

Platanera.

Frutales de productos tropicales (principalmente los ubicados en Granada y Málaga).

Cultivos de cítricos (Naranja, y en menor medida limón y mandarino). En la Comunidad Valenciana, se estima un ajuste a la baja de aproximadamente un 1,5% a 2% para 2020.

Frutos de secano en Castilla la Mancha, por sobreoferta; y tierras de viña en Cataluña, por pérdida de cuota de mercado del Cava.

Por su parte, los mayores incrementos observados este año los encontramos en:

Cultivo de olivar de secano, siendo el que mejor evolución positiva ha tenido. Este cultivo sigue manteniéndose atractivo, tanto para el agricultor nacional como para el inversor extranjero.

Tierras de secano, principalmente de cereal. Es cierto que estas tierras partían con los precios más bajos, pero aun así esperamos que esta tendencia se mantenga durante, al menos, el próximo año.

Paradójicamente, y a nivel general, los aumentos se han dado en las tierras menos fértiles y en las comunidades con menor PIB.

Según datos oficiales, el sector agrícola supone entre un 2% y un 3% del total del PIB de país. El porcentaje de población laboral dedicada a la agricultura sólo supone el 4,4% del total de la población ocupada, pero su variación interanual (5,8%) es superior a la media. La renta promedio de los agricultores sigue siendo inferior a la del resto de sectores.

Actualmente nos encontramos en una situación de incertidumbre que supera cualquier escenario de los últimos seis años, por lo que resulta muy difícil pronunciarse sobre la evolución de precio a futuro. Sin embargo, pensamos que sólo se producirán incrementos de valor en los próximos años si se avanza en dos sentidos:

Aumentar las rentabilidades. Se hacen necesarias inversiones en el sector encaminadas a aumentar tanto la producción como el valor de los productos obtenidos.

Avanzar en la introducción y la ampliación de áreas de cultivo con mayor valor añadido, que cumplan las nuevas necesidades que demanda la industria alimentaria y el consumidor final. Es necesario fomentar políticas para aumentar la producción de cultivos ecológicos, sostenibles y de mayor valor nutricional; cuya demanda se ha multiplicado en la última década.

Para poder acometer estos dos puntos, es imprescindible incluir riego en los cultivos. En la actualidad, existen unas 3.991.000 ha de regadío, de las cuales, casi dos millones de ha son de riego por goteo. Pese a las inversiones y mejoras incluidas en el Plan Nacional de Regadíos iniciado en 2002, no se ha puesto en marcha ningún otro Plan desde entonces, pese a los intentos del Ministerio de Agricultura, por lo que la superficie de nuestros regadíos es absolutamente insuficiente. Datos que justifican esta afirmación son las importaciones que realizamos de frutas y productos de huerta de Marruecos, de lenteja de USA y Canadá y Garbanzo de Turquía; importaciones que podrían minorarse ampliando y mejorando nuestra superficie de regadío.



---

## Tendencias

---

Se percibe un cambio de tendencia, pasando de los ligeros incrementos en la casi totalidad de los cultivos en los últimos tres años, a un periodo de mantenimiento e incluso de ligeras caídas. Las variaciones del valor de la tierra oscilarán entre un -2% y un +2%, con carácter general, variando en función del tipo de aprovechamiento y las distintas comunidades. Andalucía y la Comunidad Valenciana, que han sido las que mayores caídas han sufrido en los últimos años, verán ligeros incrementos positivos.

El número de operaciones de compraventa ha sido mínimo en 2019, y será aún menor en 2020. La mayor parte de los cambios de titularidad se producen en el ámbito de la propia familia, por lo que no se esperan plusvalías en el precio de las tierras.

En el medio y largo plazo, las tierras agrarias acabarán ajustando su valor en la medida de sus rentabilidades.

Los valores de las tierras de regadío (no invernadas) seguirán su recuperación. Según datos de Fepex y de la Dirección General de Aduanas, las exportaciones de frutas y hortalizas se han incrementado en 2019 un 9% en volumen y un 4% en precio (Datos a cierre del tercer trimestre).

Es necesario realizar una planificación más ajustada a la demanda del consumidor. Es improrrogable implantar una nueva política de regadíos, de ámbito nacional y que actúe, al menos, sobre 600.000 ha adicionales. Estos cambios no pueden limitarse al aumento de superficies, también a mayor eficiencia técnica en el suministro del agua (riegos localizados). Sin embargo, las “tensiones” entre comunidades, la inestabilidad política y la obligada contención del gasto público, no hacen presagiar que este proyecto se reactive en 2020.

Las inversiones extranjeras que realizaron sus primeras incursiones con operaciones de compraventa proveniente de entidades financieras quedarán relegadas a casos muy puntuales.



