**Informe de tendencias en inmobiliario 2023 de Gesvalt**

**El endurecimiento de las condiciones de financiación y la sostenibilidad marcarán la actividad inmobiliaria en 2023**

* La progresiva subida de los tipos de interés y la reducción del poder adquisitivo de la ciudadanía puede suponer un traslado de la demanda hacia el alquiler
* El Build to Rent cobrará un especial protagonismo en 2023, tras agrupar más de un 50% de la inversión en el segmento residencial en 2022
* La llegada de los fondos europeos marcará un impulso a la rehabilitación y a la construcción de vivienda asequible, tomándose como un activo refugio por el perfil inversor
* En el presente año observaremos crecimientos tanto en el comercio físico como en el digital, consolidando así la omnicanalidad del retail
* El progresivo regreso a la presencialidad laboral puede suponer un crecimiento tanto en la inversión como en la contratación de oficinas
* Puedes descargar el informe completo [aquí](https://gesvalt.es/informes/tendencias-2023/). Además, puedes encontrar esta noticia y otras en [nuestra web](https://gesvalt.es/sala-de-prensa/) y en @gesvalt

**Madrid, 28 de febrero de 2023.** Gesvalt, empresa de referencia en consultoría y valoración de activos inmobiliarios, financieros e industriales, ha publicado su Informe de Tendencias del sector inmobiliario relativo a 2023. El estudio, realizado por el departamento de Research de la compañía, estima que en el próximo ejercicio se producirá un ajuste en el volumen de compraventas de viviendas de cerca del 10% debido a la subida de los tipos de interés estipulada por el Banco Central Europeo y por la caída del poder adquisitivo de la ciudadanía. Este fenómeno, que también producirá una estabilización del precio residencial, e incluso podría provocar ligeras caídas del mismo durante los últimos meses del año, también implicará un desplazamiento de la demanda hacia el mercado del alquiler.

A pesar de ello, los expertos de Gesvalt alertan de que se podría producir un descenso de la oferta de viviendas en este segmento, debido a las reticencias que podrían presentar algunos propietarios a poner sus propiedades en el mercado tras el anuncio de que el tope al 2% en las subidas interanuales de las rentas se van a mantener durante todo 2023. Por eso mismo, destacan la importancia, todavía mayor, que va a cobrar el Build to Rent, cuya inversión ha ido creciendo en los últimos ejercicios hasta representar más del 50% de lo invertido en residencial en 2022. En cualquier caso, tanto la subida de tipos como el tope al alquiler podrían llegar a frenar la evolución de este segmento, ya que afectan de manera directa a la rentabilidad del mismo.

En este sentido, el informe de tendencias de Gesvalt también asegura que uno de los principales retos para este año volverá a ser el de conseguir facilitar el acceso a la vivienda asequible a gran parte de la demanda, especialmente a la población joven.

Esto, sumado a que el año 2023 se corresponderá con la materialización de los proyectos de vivienda asequible de los fondos europeos Next Generation y los que forman parte del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, supondrá un impulso al mercado de la vivienda asequible, que podría llegar a convertirse en un activo refugio para la inversión. Esto se debe a que, los fondos de inversión comienzan a apreciar la vivienda asequible como una oportunidad con una rentabilidad estable, una demanda sostenida y un retorno que no solo abarca lo económico sino también lo social.

Vinculado también a los fondos Next Generation, el informe de tendencias de Gesvalt señala que 2023 será el año de la rehabilitación y adecuación de edificios. La vinculación de estos a criterios de sostenibilidad va a provocar que muchos profesionales necesiten adaptarse a estos “nuevos” estándares, ya que observaremos importantes cambios tanto en los trabajos de ejecución tradicionales como en los materiales empleados en las reformas y rehabilitaciones. Actualmente se estima que en torno al 80% del parque edificado presenta una baja calidad energética, por lo que esperamos un gran número de comunidades de propietarios que quieran aprovechar la oportunidad que van a brindar los fondos para resolver la obsolescencia energética de sus edificios.

**La compra física consolida la omnicanalidad del retail**

El año 2022 invirtió una tendencia que llevaba invariable desde hace más diez años, siendo el primer periodo en el que la venta física creció, en términos interanuales, por encima del e-commerce. En concreto, el crecimiento del canal digital ha sido del 11%, frente a un 13% de incremento del comercio tradicional. Los expertos de Gesvalt interpretan esto como una nueva puesta en valor del comercio físico por parte de la sociedad y prevén que en el próximo ejercicio y en los siguientes, los incrementos de ambos canales evolucionen en paralelo, manifestando realmente la consecución de la omnicanalidad por parte del sector retail.

Este fenómeno, además, surge en un periodo positivo para el retail a pesar de las dificultades vividas en 2022. En el pasado ejercicio, el sector obtuvo un volumen de 4.200 millones de euros, cifra que triplica la conseguida durante el ejercicio anterior y que supera incluso los resultados de años como 2017 o 2018. Del total, el 70% ha sido captada por el High Street, prácticamente 10 veces más que en 2021; mientras que la inversión en supermercados supone un 15%, en centros comerciales un 10%, y en parques de medianas un 5%. Estas inversiones, sin embargo, se han realizado en su mayoría con fondos propios, dado el endurecimiento de las condiciones de financiación y la subida de tipos. Los expertos de Gesvalt sostienen en su informe que esta tendencia se mantendrá en 2023, incrementándose los movimientos que no necesiten financiación mientas que el resto se mantengan en una posición de “wait and see”.

**La mayor presencialidad incrementará la necesidad de oficinas**

Alcanzando unas cifras de inversión de 2.600 millones de euros en 2022, queda patente que el sector de oficinas continúa siendo un segmento estratégico para los inversores, representando un 19% de la inversión no residencial realizada en el sector inmobiliario.

En este contexto, se espera que el 2023 sea un año estable para este segmento, ralentizado por las estrictas condiciones de financiación, pero apoyado por los fondos europeos, que respaldarán la inversión fija y una esperable buena evolución tanto del volumen de operaciones como de las rentabilidades. En este sentido, el informe de tendencias de Gesvalt también apuntan como factor clave el potencial incremento de las necesidades de superficie de las empresas, dada la línea ascendente de la presencialidad laboral, que aumentó en 2022 por encima del 50%.

**La sostenibilidad del sector logístico será clave**

Con las nuevas normativas legales, la apuesta por un sector logístico más sostenible será determinante este 2023 según el informe presentado por Gesvalt. Para lograrlo, el sector tendrá que invertir en avances tecnológicos como el *machine learning* o la automatización de procesos para cumplir con los requisitos normativos y mantener la competitividad.

En este sentido, desde Gesvalt también apuntan a que el mercado logístico requerirá cada vez más talento laboral especializado en aspectos tecnológicos por lo que la inteligencia artificial y la analítica de datos van a marcar cada vez más la línea de avance en el sector.

**Acerca de Gesvalt**

Gesvalt es una compañía de referencia en el sector de la consultoría, valoración y actuaciones técnicas. Su experiencia de más de 25 años, un equipo de profesionales altamente cualificados y el firme compromiso por ofrecer un servicio de máxima calidad, son las claves para convertirse en socios estratégicos de las principales compañías privadas y entidades públicas.

Cuenta con gran implantación de oficinas en España, Portugal y Colombia. La firma forma parte también de la red internacional VRG que le permite operar en los principales países del mundo

Puedes seguirnos en:



**Para más información:**

|  |  |
| --- | --- |
| Gema Gómez Paseo de la Castellana, 141 28046 – Madrid ggomez@gesvalt.es 91 457 60 57  | Eva Tuñas etunas@kreab.com+34 635186419 |
|  | Daniel Santiago dsantiago@kreab.com+34 692 52 87 60 |