

LA TRANSFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO



CARMEN PANADERO
PRESIDENTA DE WIRES

Como Think Tank, desde WIRES, creemos que el inmobiliario es una herramienta de transformación para dar soporte a las tendencias sociales, políticas y económicas. La capacidad del sector inmobiliario para cubrir la demanda es fundamental y asociaciones como la nuestra juegan un papel clave al poner a expertos en diferentes disciplinas a orquestar las herramientas necesarias para lograrlo. Nuestra visión en el momento actual es la siguiente:

El mercado inmobiliario español está en un proceso de transformación y adaptación a las nuevas realidades económicas y sociales. Las tendencias actuales apuntan a una estabilización de los precios de la vivienda nueva, una reducción en el volumen de compraventas y un fuerte interés inversor en las grandes ciudades como Madrid,

Barcelona y Málaga. La colaboración entre el sector público y privado se impone para abordar nuevos proyectos de infraestructura y urbanismo, en el marco de la sostenibilidad, y para la recuperación de áreas degradadas en diversas poblaciones que están revitalizando la economía local.

La necesidad de vivienda sigue siendo un desafío importante en España. A pesar de la estabilidad relativa en los precios de las viviendas nuevas, las de segunda mano podrían ver ligeras disminuciones en 2024 si la situación económica no mejora significativamente. Una tendencia clave es la transformación de usos de ciertos inmuebles para aumentar la oferta de viviendas. Esto incluye la conversión de edificios comerciales en residenciales y la rehabilitación de viviendas antiguas para cumplir con los nuevos estándares de sostenibilidad y eficiencia energética.

El impacto del Euribor y el encarecimiento de las hipotecas han complicado el acceso a la vivienda, especialmente para los compradores jóvenes. Esto subraya la necesidad de soluciones innovadoras y la

La colaboración entre el sector público y privado se impone para abordar nuevos proyectos de infraestructura y urbanismo, en el marco de la sostenibilidad, y para la recuperación de áreas degradadas en diversas poblaciones

importancia de la colaboración entre el sector público y privado para aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles.

Además, la flexibilidad urbanística no solo es crucial para solucionar problemas de vivienda, sino también para abordar desocupaciones en el sector de oficinas, especialmente fuera de la M-30 en Madrid, donde las vacantes son más altas. Los fundamentales de Madrid y de España, en comparación con otros países, son diferentes. Por ejemplo, en el sector de oficinas, España no enfrenta el mismo nivel de desplazamiento diario (“*commuting*”) que otras grandes ciudades, lo que mantiene una mayor presencialidad en las oficinas debido también a factores culturales.

La atracción de inversiones

Ciudades como Madrid, Barcelona y Málaga están compitiendo intensamente para atraer inversores en diversas clases de activos. Estas ciudades poseen atractivos para nuevas inversiones en sectores como el educativo, hotelero, residencial y retail. Madrid y Barcelona se destacan por su infraestructura, calidad de vida y potencial económico, mientras que Málaga está emergiendo como un importante *hub* tecnológico y de innovación.

Los sectores logísticos también han logrado crecer y estabilizarse con el auge del comercio electrónico y la distribución minorista. Los centros comerciales están funcionando muy bien, apoyados por el aumento del salario mínimo interprofesional en España, que incrementa la renta disponible para el consumo.

Madrid y Barcelona son dos de las ciudades más importantes de España en términos de inversión inmobiliaria. Ambas cuentan con infraestructuras robustas, una alta calidad de vida y un entorno favorable para los negocios. Madrid, por ejemplo, es un centro financiero y empresarial clave en Europa. Barcelona, con su atractivo cultural y su economía diversificada, también es un imán para inversiones en el sector turístico, educativo y tecnológico. Málaga, por otro lado, está ganando terreno como un *hub* tecnológico emergente. Con iniciativas como el Málaga TechPark, la ciudad está atrayendo a empresas

tecnológicas y *startups*, fomentando la innovación y el desarrollo económico. Además, Málaga ofrece una alta calidad de vida, con un clima favorable y una vibrante escena cultural, lo que la convierte en una ciudad atractiva para el talento internacional.

Las ciudades españolas están implementando estrategias para mejorar su competitividad y atraer inversiones. Esto incluye la mejora de infraestructuras, la creación de incentivos fiscales y la promoción de sectores clave como el tecnológico, educativo y turístico. La colaboración entre el sector público y privado es esencial para desarrollar proyectos que mejoren la calidad de vida y la competitividad de estas ciudades, asegurando un crecimiento sostenible y equilibrado.

Colaboración público-privada: clave del éxito

La colaboración entre el sector público y el privado es crucial para promover la inversión, el desarrollo urbano y la sostenibilidad. Un ejemplo de ello es la revitalización de barrios en Madrid y Barcelona que han mejorado significativamente la calidad de vida de los residentes y han facilitado la inclusión social y económica, creando comunidades más sostenibles y resilientes.

Tecnología y sostenibilidad

La sostenibilidad no es solo una tendencia, sino una responsabilidad compartida por todos los actores del sector. Las empresas están adoptando prácticas ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) tratando de minimizar su impacto ambiental y promover un desarrollo sostenible a través de reducir el consumo energético, gestionar eficientemente los recursos y promover la responsabilidad social. Ello redundará en una mayor reputación para las empresas y en un factor de atracción de inversiones.

La Inteligencia Artificial está revolucionando el sector inmobiliario, proporcionando herramientas avanzadas para la gestión de propiedades y la toma de decisiones. Los algoritmos de IA pueden analizar grandes cantidades de datos para identificar tendencias del mercado, predecir demandas futuras y optimizar la gestión de activos. Esto permite a las empresas inmobiliarias ser más eficientes y proactivas, mejorando su competitividad y capacidad para satisfacer las necesidades de sus clientes.

Una tendencia clave es la transformación de usos de ciertos inmuebles para aumentar la oferta de viviendas
