

2020 será más tecnológico, colaborativo y sostenible para el sector inmobiliario

Las transacciones de compraventa de vivienda registradas en 2019 apuntan a una moderación del sector, tendencia que también se refleja en el interés de los compradores extranjeros

AGENCIAS (MADRID)

Los expertos de **Instituto de Valoraciones** han analizado el panorama inmobiliario con la intención de arrojar luz sobre qué se puede esperar para el próximo año, en lo referente al impacto de la tecnología en el sector; las formas y hábitos en los que las generaciones más jóvenes deciden vivir; y, por supuesto, en el enfoque más económico como las transacciones de compraventa, las hipotecas o el precio de las viviendas.

Sector del ladrillo, más Proptech

El número de empresas Proptech no para de aumentar, hasta tal punto que actualmente existen en España 327 startups dedicadas a ofrecer servicios tecnológicos en el Real Estate. Entre todas ellas, intentan cubrir las carencias del mercado y automatizar procesos.

Por ejemplo, visitar una vivienda con la realidad virtual y sin necesidad de desplazamiento o gestionar todas las propiedades de interés a través de aplicaciones (apps) directamente desde el móvil. También, se ha comenzado a integrar el big data, marketing 4.0 y simuladores para mejorar los procesos de venta de los profesionales del sector, facilitando las transacciones para todas las partes.

Así, la previsión es que se sigan integrando las tecnologías más disruptivas en los distintos servicios del sector, con el objetivo de automatizar procesos, abaratar costes y facilitar las gestiones.

De un entorno de propiedades al entorno colaborativo

La colaboración está en auge en el sector inmobiliario. Conceptos como el coworking son cada vez más comunes y no paran de aparecer nuevos entornos colaborativos de trabajo que posibilitan a empresas o particulares alquilar una zona determinada de un espacio compartiendo con otros.

De la misma forma, y como extensión del coworking aparece un nuevo fenómeno residencial: el



Las aplicaciones que permiten imaginar el futuro hogar o hacer visitas 360° de inmuebles ya construidos, en alza.

ARCHIVO

coliving, una tendencia de "convivencia" que junta vivienda y espacio de trabajo compartido. Creada con el público millennial en la mira, y más específicamente a los perfiles emprendedores, este nuevo formato busca dar solución a la escasez de vivienda y da prioridad a las zonas comunes, donde los residentes pueden socializar, compartir experiencias e incluso trabajar. Esta tendencia, que se espera que aumente y se expanda durante el año 2020, ofrece además altas rentabilidades para los arrendatarios.

Más sostenibles por ley

El futuro de las viviendas y los inmuebles en general para el 2020 se verá marcado de forma importante por la normativa europea Energy Performance of Buildings Directive, que establece que, para finales de 2020, todos los nuevos edificios deberán tener un consumo energético prácticamente nulo. Además, dicha regulación dispone también que la energía que se consuma en estas viviendas deberá ser producida a partir de

fuentes renovables que se encuentren en la propia estructura o en algún lugar cercano. Se podría entonces intuir que la tendencia de construcción se dirigirá hacia el modelo de edificación Passivhaus, que son básicamente aquellas construcciones que utilizan recursos propios para disminuir el consumo de energía.

Menos transacciones por parte de compradores extranjeros

La información más actualizada del Consejo General del Notariado refleja un descenso de media del 3,2% interanual de la compraventa de vivienda libre por parte de compradores extranjeros en el primer semestre del 2019, registrando el primer retroceso en este tipo de transacciones tras 7 años y medio de crecimiento ininterrumpido.

La principal caída corresponde a extranjeros no residentes, con el 41% de operaciones y un descenso

del 9,7%, mientras que hubo un crecimiento entre los extranjeros residentes en nuestro país, que realizaron el 59% de las operaciones, con un aumento del 1,9%. De entre todas las nacionalidades, destaca la caída entre portugueses (-8,6%), irlandeses (-7,3%) e italianos (-1,3%).

Además, según datos del Ministerio de Fomento, en el caso de la compra de vivienda nueva por extranjeros residentes los datos son más positivos durante este mismo periodo, el primer semestre de 2019, donde el aumento fue del 11,8% respecto al primer semestre del año anterior. A pesar de que en el tercer trimestre de 2019, las operaciones (1.731) han descendido frente al segundo trimestre, con más de 2.000 compraventas registradas, lo mismo que ha ocurrido con las transacciones de vivienda de segunda mano que han pasado de 22.132 en el segundo trimestre a 18.500 en el trimestre siguiente.

Así, podemos concluir que hay una tendencia a la moderación y la estabilidad en las transacciones inmobiliarias realizadas por extranjeros residentes y no residentes, con un descenso más acusado entre los no residentes en nuestro país. Tras el constante aumento de compraventa de vivienda por parte de extranjeros que se ha venido registrando desde 2010, este retroceso en los últimos meses apunta para el próximo 2020, a un ligero descenso o un mantenimiento de estas operaciones.

El mercado modera sus indicadores en España

Tras varios años de recuperación económica y resurgimiento del mercado inmobiliario después de la crisis, los indicadores de los últimos meses apuntan que no habrá grandes cambios en el sector en los próximos meses:

- Según datos del INE, entre enero y septiembre del 2019 se registraron un total de 384.813 transacciones de compraventa de vivienda en España, lo que supone un descenso del 3,2% frente a las 397.725 del mismo periodo del año anterior.

- En cuanto a la concepción de hipotecas, ha descendido un 31,6%, en septiembre 2019, en comparación con el mismo periodo del año anterior; registrando un total de 22.488 hipotecas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad.

- Por su parte, el precio de la vivienda seguirá aumentando, pero de manera estable. Según SMARTA, el software de big data inmobiliario de Instituto de Valoraciones, se prevén aumentos de precios en torno al 4%. Esta cifra refleja un aumento estable, si tomamos como referencia la variación interanual del valor tasado de la vivienda registrado por el Ministerio de Fomento en el tercer trimestre de 2019, que es del 3,1%.