



gesvalt®

Tendencias 2023

Gesvalt | Consultoría y Valoración

Índice

Situación general	3
Mercado Residencial	5
Mercado Retail	9
Mercado Oficinas	11
Mercado Logístico	13
Fincas Rústicas	15



Situación General

Dos aspectos han marcado el ejercicio de 2022, con un impacto global pero también específico en el mercado inmobiliario. El primero es el conflicto geopolítico, que ha agravado los problemas en la cadena de suministro provocadas por la pandemia y que supuso escasez e incremento de precios en los materiales de construcción. El segundo es el escenario inflacionista, ya incipiente durante los últimos meses de 2021 y que escaló vertiginosamente durante los meses centrales del año. Esto ha llevado a los Bancos Centrales a aumentar sus tipos de interés para intentar mitigarlo, lo que ha causado un incremento del precio del dinero y, por lo tanto, el encarecimiento de las hipotecas y el endurecimiento de las condiciones de financiación.

Con los últimos datos oficiales disponibles, observamos como el crecimiento en la actividad económica se moderó de una manera importante durante el tercer trimestre del año pasado, obedeciendo fundamentalmente a la confluencia del conjunto de factores anteriormente mencionados, provocando un descenso generalizado de la confianza. Además, la ralentización en el ritmo de crecimiento en España durante el tercer trimestre estuvo influenciado por un menor impulso provocado por los sectores más afectados por la crisis sanitaria, tras los amplios incrementos que estos habían experimentado en trimestres anteriores.

Según el último dato publicado por el INE, correspondiente al avance del cuarto trimestre de 2022, observamos como el Producto Interior Bruto ralentiza la senda de crecimiento que venimos observando durante los últimos doce meses. Entre los meses de octubre y diciembre, el crecimiento se sitúa en un 2,7%, frente a los incrementos del 4,8% y 7,8% que reflejaron el tercer y segundo trimestre del año respectivamente.

Tal como el Banco de España indica en su último informe de proyecciones, correspondiente al mes de diciembre de 2022; se espera que durante la primera mitad del próximo ejercicio las dinámicas de la actividad económica española sigan marcadas por una considerable debilidad. Todo apunta a que las presiones inflacionistas continúen siendo elevadas, que prosiga el endurecimiento en las condiciones de la financiación y que permanezcan unos reducidos niveles de confianza, que provocarán que la actividad económica europea presente un dinamismo muy por debajo del deseado. En cualquier caso, también se espera que las medidas desplegadas por las autoridades para hacer frente al repunte de la inflación y a la crisis energética concedan un cierto alivio a la actividad en el corto y medio plazo.

En cifras, el Banco de España pronostica un incremento del Producto Interior Bruto del 4,6% al cierre del 2022. Para los próximos tres años, el incremento sería del 1,3% a cierre de 2023; seguido por crecimientos del 2,7% y 2,1% en 2024 y 2025 respectivamente.

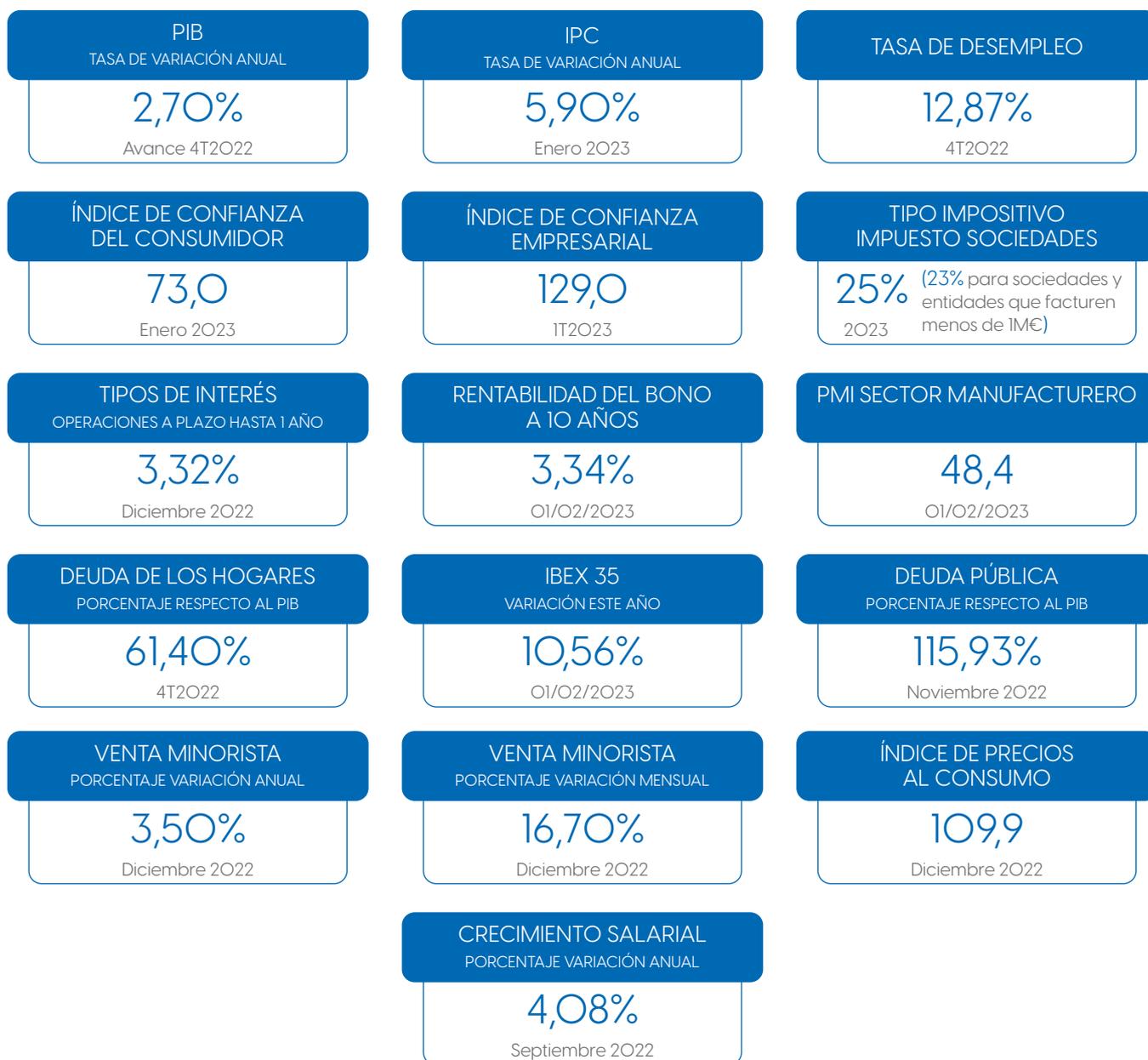
En cuanto al dato relativo a la inflación, la última publicación del INE en enero de 2023 lo sitúa en un 5,9% interanual, frente al incremento del 5,7% registrado en diciembre del año pasado. En sus proyecciones el BdE adelanta un

cierre de año con un incremento del 8,4%; seguido por moderaciones sostenidas del 4,9% en 2023, del 3,6% en 2024 y del 1,8% en 2025.

A cierre del cuarto trimestre de este año, la tasa de desempleo ha aumentado en dos décimas frente al dato del trimestre anterior, situándose en un 12,9%. Mejor comportamiento ha mostrado esta tasa entre la población más joven, ya que se ha reducido en seis décimas, hasta alcanzar la cifra del 20,6%. Las proyecciones del Banco de España para el cierre de 2022 situarían la tasa de desempleo en un 12,8%. Para los próximos ejercicios, el pronóstico adelanta cierta estabilidad en 2023 cerrando con un 12,9% en 2023; para luego descender a un 12,2% y 12,0% en 2024 y 2025 respectivamente.

Síntesis de indicadores macroeconómicos

Febrero 2023





Mercado Residencial

Precios

Durante el cuarto trimestre de 2022, el precio de la vivienda en nuestro país mantuvo, aunque a menor velocidad, la tendencia de crecimiento que venimos observando en trimestres anteriores. Durante los últimos tres meses del año pasado, el incremento interanual fue del 3,3%; arrojando un unitario de venta de 1.507 €/m². Consideramos que este incremento puede responder al efecto contrario que han provocado las subidas de los tipos de interés, ya que han podido acelerar en algunos casos la decisión de compra ante la posibilidad de futuros incrementos. Aun así, consideramos como probable una estabilización del precio de la vivienda durante los meses centrales de 2023.

Manteniendo los crecimientos observados desde el segundo trimestre de 2021, vemos como dieciséis Comunidades Autónomas han incrementado su precio de venta promedio durante el cuarto trimestre respecto al mismo periodo del año anterior. Los incrementos más notables los presentan las Islas Baleares (+8,1%), Navarra (+6,0%) y Madrid (+5,2%); reflejándose subidas por encima del 3,0% también en la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias. La única comunidad que presenta una contracción en los precios ha sido Extremadura (-1,4%).

Baleares vuelve a imponerse en el ranking de precios por comunidad autónoma, con un valor promedio de 2.611 €/m², superando a Madrid, que se sitúa en 2.412 €/m². En tercera posición aparece el País Vasco, que alcanza este trimestre en un valor de 2.309 €/m². La parte inferior del ranking la encabeza Extremadura, con un valor de 844 €/m², seguida por Castilla la Mancha con 877 €/m², siendo estas las únicas comunidades con unitarios inferiores al millar de euros por metro cuadrado.

A nivel provincial, destacan los incrementos de Málaga (+15,5%), Alicante (+9,3%) y Baleares (+8,1%). Por el contrario, las provincias que han acusado las variaciones más negativas han sido Cáceres (-4,0%), Lérida (-3,7%), Jaén (-3,2%) y Zamora (-2,4%).

En cuanto a capitales de provincia, no observamos cambios en las primeras posiciones del ranking de valor unitario de venta. San Sebastián registra un incremento respecto al trimestre anterior, con un promedio de 4.228 €/m². En Barcelona los precios han ascendido hasta los 3.444 €/m². Los precios en Madrid se elevan hasta alcanzar un promedio de 3.245 €/m², mientras que en Palma de Mallorca los precios han crecido hasta alcanzar los 2.556 €/m². Bilbao presenta un ligero incremento, y sitúa su unitario en 2.468 €/m². Estas, junto con Málaga (2.166 €/m²), Vitoria (2.150 €/m²) y Cádiz (2.052 €/m²) son las capitales que registran valores unitarios por encima de los 2.000 €/m².

Escenario 2022

Ejercicio marcado por las subidas de los tipos de interés y su impacto en la concesión de hipotecas.

Los resultados en la evolución de precios han superado a las previsiones iniciales.

Incremento del volumen de compraventas e hipotecas pese a la incertidumbre.

Datos levemente negativos en cuanto a la construcción de nuevas viviendas.

Mayores incrementos en los precios del alquiler respecto a los de venta.

 VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS	 COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS	 HIPOTECAS CONSTITUIDAS	 STOCK DE VIVIENDAS	 VALORES DE VENTA
-0,9% / -3,7%	+9,3%	+13,2%	-1,8%	+3,7%

Tendencias

El mercado residencial ha presentado un comportamiento bastante dinámico en 2022, sobre todo si tenemos en cuenta el complicado contexto macroeconómico. Para el ejercicio actual, estimamos probable una importante desaceleración en el incremento en los precios; que podrían alcanzar la estabilización, e incluso ligeras caídas, en los compases finales del año. Debemos tener en cuenta que en esta evolución impactarán de manera frontal las medidas que se han tomado para intentar frenar el escenario inflacionista, y también la capacidad que tenga la demanda para alcanzar financiación; por lo que será necesario permanecer vigilantes a estos aspectos.

Durante el ejercicio pasado, hemos ido observando mes a mes como disminuía el porcentaje de hipotecas a tipo fijo, mostrando un comportamiento opuesto al del año 2021. En cifras, en noviembre de 2022, fecha del último dato publicado, el 65,4% de las hipotecas constituidas fue de tipo fijo, frente al 75,3% de abril o al 70,4% de enero

de este mismo año. La cifra de noviembre es también la más baja desde junio de 2021. Para los próximos meses, esperamos que el porcentaje de hipotecas constituidas a tipo variable siga incrementándose, como consecuencia de las medidas que las entidades financieras están aplicando ante la subida de los tipos de interés; favoreciendo el acceso a las hipotecas de tipo variable y endureciendo las condiciones de las de tipo fijo.

Aún sin los datos oficiales del cierre del ejercicio, observamos como en el acumulado de los once primeros meses de 2022 se ha producido un incremento del 17,0% en el volumen de compraventa de viviendas. Para 2023, esperamos una importante moderación en el volumen de compraventas, como consecuencia de la importante subida de tipos de interés por parte del Banco Central Europeo (y que, previsiblemente, no ha terminado). Con el impacto que esta medida tiene en el acceso a la financiación por parte de los potenciales compradores, esperamos un ajuste en el volumen de compraventas en entornos del 10% para el presente ejercicio.

En este escenario, parece altamente probable que gran parte de la potencial demanda de compraventas se desplace al alquiler. Sin embargo, es posible que tras el anuncio de que el tope al 2% en las subidas interanuales de las rentas se van a mantener durante todo 2023, algunos propietarios particulares presenten resistencias a la hora de poner sus viviendas disponibles dentro del parque de vivienda en alquiler. Cobra especial relevancia en este punto el segmento Build to Rent, que ha ido aumentando durante los últimos años, y que ha supuesto más del 50% del total invertido en residencial en 2022. 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.

Este año 2023 será en el que las distintas administraciones saquen a concurso los proyectos en vivienda asequible de los fondos Next Gen, y los que forman parte del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025. Teniendo en cuenta las dificultades que se plantean para el perfil inversor durante el presente ejercicio, dominado por el escenario inflacionista y la incertidumbre socioeconómica, consideramos que es el momento perfecto para contemplar la vivienda asequible como un activo refugio.

El escenario inflacionista, el endurecimiento de las condiciones de acceso a la financiación y la escasa oferta en el mercado del alquiler marcarán la deriva del sector residencial durante los próximos doce meses.



Retos

El año 2023 no va a estar carente de retos para el sector residencial, así como para el global del mercado inmobiliario. Aún habiendo probado su resistencia durante la crisis provocada por la pandemia, gracias al escaso endeudamiento de las promotoras; el escenario macro actual y los problemas en la cadena de suministros siguen proyectando una sombra de incertidumbre.

Uno de los principales desafíos del sector residencial sigue siendo el de conseguir facilitar el acceso a la vivienda asequible a gran parte de la demanda, y especialmente a los jóvenes. Venimos observando durante los últimos años, como este es un producto en el que la demanda supera ampliamente a la oferta, algo que se pone de manifiesto en las convocatorias de ayudas o viviendas protegidas, cuyas plazas quedan cubiertas en cuestión de días o incluso de horas. Esto es algo que no ha pasado desapercibido para el perfil inversor, que empieza a ver 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.

También se presentan desafíos para la promoción de obra nueva en este 2023. Al problema sostenido de la escasez de suelo en algunos territorios, debemos añadir en el momento actual cierta falta de mano de obra cualificada, y el incremento en los precios de los materiales de construcción. Por todo esto, es el momento de seguir impulsando desarrollos urbanísticos en las zonas en las que exista menos oferta, para contener así el precio del suelo; y en paralelo seguir agilizando la tramitación de licencias, para reducir los plazos de construcción y, con ello, los costes financieros asociados.

2023 debe ser, por fin, el año de la rehabilitación. Esto vendrá apoyado fundamentalmente porque será este el año en que se ejecuten los fondos Next Generation EU destinados a 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" criterios, 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.



Importantes desafíos se presentan ante el sector residencial en el presente ejercicio. Al escenario inflacionista y el endurecimiento de las condiciones de financiación hay que sumar la obsolescencia energética del parque actual, algo que puede verse como una gran oportunidad en 2023.



Mercado Retail

Precios

Aunque las consecuencias derivadas de la pandemia han quedado muy atrás para el sector comercial, no podemos decir que el año 2022 haya estado exento de contratiempos, que han mantenido la incertidumbre y han dificultado la evolución positiva del mercado retail. Así lo demuestran indicadores como el Índice de Confianza del Consumidor, que se sitúa en enero en un 73,0 superando los 68,0 de diciembre; equiparándose a abril de 2022 y muy por debajo del dato de hace doce meses, cuando alcanzó los 89,3.

Pese a esta circunstancia, observamos como las rentas High Street han conseguido invertir la tendencia descendente observada desde 2020, cerrando el año pasado con un incremento del 1,4% frente al ejercicio de 2021. Este incremento se debe, principalmente, a la persistencia de la demanda de locales bien ubicados en el centro de las principales capitales. Aún con ello, estamos lejos de los incrementos observados en los años anteriores a la pandemia, lo que está fomentando que el mercado se mantenga activo, con más rotación y un alto volumen de operaciones. En cuanto a los centros comerciales y parques de medianas, las rentas se han mantenido estables, no encontrando grandes variaciones en los precios en ninguno de los dos segmentos.

Respecto a las cifras de inversión, el sector cierra 2022 con 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%.

Tras un 2022 récord en volumen de inversión, esperamos este año un incremento en los precios en todos los segmentos. La omnicanalidad y la sostenibilidad serán las líneas maestras del sector retail en 2023.



Observamos durante el año 2022 que un gran volumen de operaciones realizadas en el sector retail se han realizado con fondos propios. Esto se debe principalmente al endurecimiento de las condiciones de financiación actuales, como consecuencia de la subida de tipos, y a la demanda embalsada durante los dos años anteriores como consecuencia de la incertidumbre derivada de la pandemia. Para este 2023, esperamos que esta tendencia se mantenga, incrementándose los movimientos que no necesiten financiación mientras que el resto se mantengan en una posición de "wait and see".

En 2022 se ha invertido una tendencia que llevaba invariable desde hace más de diez años, siendo el año pasado el primer ejercicio en el que la venta física ha crecido, 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. Si bien, esto es consecuencia de las restricciones que aún permanecían durante 2021; también apunta a una nueva puesta en valor del comercio físico por parte de la sociedad. Esperamos 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.

De la misma manera que ocurrirá en el resto de sectores, la sostenibilidad será una de las líneas maestras que definan al retail en 2023, con un claro enfoque en el producto. Los clientes son cada vez más exigentes en este sentido, mostrando sus preferencias hacia productos o servicios más responsables con el medio ambiente. Y este concepto se está trasladando también a las marcas, que a su vez lo están convirtiendo en herramienta para desplegar ventajas competitivas. De la misma manera, este punto está en el centro de la cadena de producción, donde se está apostando por la diversificación y la capacidad de adaptación como herramientas para responder ante incertidumbres o imprevistos como los vividos en los últimos años.



Mercado Oficinas

El sector de las oficinas mantiene su posición como segmento estratégico, despertando un importante interés en el perfil inversor. Durante 2022, la inversión en oficinas supuso aproximadamente el 18% del total de la inversión en activos inmobiliarios no residenciales, sólo siendo superado por el Retail y el sector hotelero. Esto se traduce en un volumen de inversión en inmuebles destinados a oficinas en entornos de los 2.600 millones de euros, cifra levemente inferior a los 2.750 millones que se alcanzaron en 2021; y aún muy por debajo de los 4.200 millones que se alcanzaron en 2019.

Madrid superó a Barcelona en cuanto a volumen de inversión durante el año pasado, siendo ambas ciudades las grandes protagonistas durante todo el ejercicio. Del total invertido, el 56% se concentró en Madrid, mientras que un 38% correspondió a Barcelona. El 6% restante se lo reparten las demás ciudades españolas. Por lo tanto, se invierte el resultado final del año 2021, donde Barcelona lideraba la inversión con una relación respecto del total opuesta a la de 2022.

La contratación conjunta entre Madrid y Barcelona superó en 2022 los 800.000 metros cuadrados, presentando un incremento interanual del 16%. Analizando las dos ciudades, Madrid cerró el año con una superficie superior a los 500.000 metros cuadrados, lo que supone un incremento del 35% respecto a 2021. Más estable ha sido el comportamiento interanual en la absorción en Barcelona, con una ligera contracción del 6% interanual y cerrando con una superficie contratada en torno a los 300.000 metros cuadrados.

El cuanto a la evolución en las rentas prime, observamos como en ambas capitales se han producido incrementos, fruto de la demanda que sigue existiendo en las zonas mejor ubicadas. Concretamente en Madrid, observamos un incremento superior al 5%, situando la renta prime en 37 €/m²/mes. Ligeramente inferior ha sido el crecimiento de las rentas prime en Barcelona, ascendiendo un 4% hasta situarse en 28,5 €/m²/mes.

Durante el presente ejercicio, el sector de oficinas tendrá que enfrentarse a un escenario en el que las condiciones de financiación serán más estrictas. Esperamos que los fondos europeos apoyen la inversión fija, respaldando así una buena evolución tanto del volumen de operaciones como de las rentabilidades. también hemos presenciado como en 2022 se ha incrementado presencialidad por encima del 50%, tendencia que es muy probable siga en aumento durante este año, y que puede llegar a generar nuevas necesidades de superficie a las empresas.

En 2023 esperamos un escenario estable para el sector de las oficinas, marcado por un incremento de la presencialidad, sin perder de vista los conceptos de flexibilidad y capacidad de adaptación de los espacios de trabajo.





Mercado Logístico

El mercado logístico ha mantenido en 2022 los mismos buenos datos en cuanto al volumen de inversión que ya vimos durante el ejercicio anterior. Con una cifra total en entornos de los 2.250 millones de euros, presenta un leve crecimiento del 5% interanual. Durante el año pasado hemos observado como el foco tradicional de Madrid y Barcelona se ha visto ampliado a otras ciudades, como Zaragoza, Valencia, Vizcaya, Toledo o Burgos.

Aun con esta tendencia, las capitales de Madrid y Barcelona han concentrado el 70% del volumen de inversión y más del 50% de las transacciones. En concreto, en Madrid, la absorción batió récords en 2022, con un total de 1.450.000 metros cuadrados (considerando tanto la capital como su área de influencia), creciendo con ello más de un 40% frente al dato del 2021. Muy buenas cifras se han dado también en Barcelona, con un crecimiento interanual del 27% y una contratación de 840.000 metros cuadrados.

En cuanto a los precios, la zona de Madrid presenta leves incrementos tanto en su renta prime como en la media. A cierre de 2022, la renta prime de Madrid ha alcanzado los 6,00 €/m²/mes, a consecuencia de una tasa de disponibilidad que no para de descender y que se sitúa actualmente en un 7,0%. Por su parte, Barcelona ha mantenido su nivel de rentas estable, si bien en máximos históricos. Las rentas prime cerraron el año en 7,25 €/m²/mes, con una disponibilidad similar a la que observábamos hace doce meses, del 2,8%.

Los conceptos de sostenibilidad en el sector logístico del que venimos hablando en informes anteriores van a pasar de ser una opción a un requisito legal. Con la entrada en vigor durante el presente ejercicio de las nuevas normativas de economía circular, se van a terminar de manifestar las tendencias observadas sobre el compromiso con el medio ambiente y las preferencias de la demanda hacia productos responsables. El sector logístico tendrá que apoyarse en los avances tecnológicos como el machine learning o la automatización de procesos para poder cumplir con estos requisitos y seguir manteniendo su nivel de competitividad.

Por cuestiones relativas a la sostenibilidad o la propia digitalización del sector, observamos como el mercado logístico requiere cada vez más talento laboral especializado en aspectos tecnológicos. La inteligencia artificial y la analítica de datos van a marcar cada vez más la línea de avance en el sector, y el mercado laboral debe ser capaz de cumplir con la demanda de profesionales con estos conocimientos que requiera el sector en los próximos años.

Con unos datos récord en la absorción en 2022, el sector afronta este año el reto de la sostenibilidad, apoyándose en la tecnología para así mantener los niveles de rentabilidad.





Fincas Rústicas

El mercado inmobiliario rural sigue atrayendo el interés de los inversores. Aunque en la actualidad más del 90% de los propietarios de fincas rústicas en España son personas físicas, año a año vemos como las sociedades mercantiles van aumentando su presencia. En la actualidad, estas sociedades representan el 2,5% de las explotaciones y en torno a un 12% de la superficie agraria. Además, el sector también está en el foco del inversor internacional, al ser nuestro país la séptima potencia agroalimentaria a nivel mundial.

Tras el incremento en los precios de los alimentos que ya observamos en el ejercicio anterior, el 2022 se ha caracterizado por una subida muy significativa de los mismos, debido principalmente al incremento en los precios de la energía, que ha aumentado los costes de producción y distribución; y el de otros elementos igualmente importantes como los carburantes y fertilizantes. Esperando que los precios de la energía disminuyan durante el presente ejercicio, esto contribuirá a reducir los costes de los puntos anteriormente mencionados. En este sentido, El Gobierno acaba de autorizar el pago de ayudas a los agricultores por el incremento del precio de los fertilizantes. El sector agrario ha tenido que hacer frente a fuertes incrementos de costes de producción desde la invasión rusa de Ucrania, por lo que esta medida favorecerá el mantenimiento de la rentabilidad de las explotaciones agrarias.

En base a los datos estadísticos publicados por el Ministerio de Agricultura, la evolución de los precios de la tierra en España por cultivos entre el 2020 y el 2021 aumentó en 56 €/ha. A falta de la publicación de los datos estadísticos oficiales para el año 2022, pero considerando que la estabilización en la caída de los precios que observábamos en los tres ejercicios anteriores se ha alcanzado, prevemos que esta tendencia creciente continúe en el año 2023.

Destacan, en positivo, los incrementos en los precios del suelo dedicado a las hortalizas en invernadero (+6,0%) y a los cítricos (+1,2%). El precio de las tierras dedicadas a los cultivos de secano en general disminuyó en 2021 en un -0,6 %, concretamente del olivar con destino a almazara (-2,7%). Vemos incrementos importantes en los frutales de clima subtropical (+5,2%) y en la uva para mesa y pasas (+4,6%). Los cultivos herbáceos de secano experimentaron una

ligera subida (+0,4 %). Por último, los suelos dedicados a los cultivos de regadío se anotaron un aumento del +1,6%. Con relación a los precios percibidos por los agricultores durante los dos últimos años, se observa un incremento generalizado en los cereales, leguminosas grano, tubérculos, cultivos industriales, hortalizas, frutas, vino y aceite, y un descenso de los precios percibidos en cultivos forrajeros y cítricos. En términos porcentuales supone una subida interanual de un 8,9%, cifra que no compensa la subida de un 13,6% en los precios pagados por los agricultores, especialmente en semillas, fertilizantes, energía, lubricantes, y maquinaria.

Ante este escenario, las tendencias que esperamos para el presente ejercicio son las siguientes:

- Habrá un movimiento hacia una agricultura más local, de proximidad y más sostenible medioambientalmente, para hacer frente a la inestabilidad económica y política mundial.
- La subida de los tipos de interés puede provocar un descenso en la adquisición de fincas rústicas, no obstante, puede suponer una oportunidad para grandes inversores en la adquisición de fincas rústicas productivas asociadas a centrales hortofrutícolas para disponer del proceso completo.
- Se prevé un grave problema debido al envejecimiento de los trabajadores del campo, ya que más del 30% de los titulares de explotaciones agrarias son mayores de 65 años y el 60% tiene entre 40 y 64 años. Este hecho puede suponer una oportunidad en la adquisición grandes fincas puestas a la venta por los herederos.
- Los cambios en el estilo de vida producidos en los últimos años como consecuencia de la pandemia, está haciendo que muchos particulares busquen fincas de uso recreativo-residencial, algo más alejadas de sus lugares habituales de residencia, para trabajar en remoto mientras disfrutan de una vida en contacto con el campo y la naturaleza.
- El mercado del suelo rústico cada vez va a ser más tecnológico y profesionalizado, se observa la tendencia de evaluar y auditar las fincas antes de su compraventa. Los inversores así lo requieren.





gesvalt®