



Los consultores en la cima

Las consultoras registran buenos resultados en 2016 y mantienen buenas expectativas para 2017. Según el Ranking de Consultores de la revista Metros², el sector crece un 23%. El año 2016 se cerró con una inversión de 14.000 millones de euros.

La consolidación de la recuperación del mercado inmobiliario se ha puesto de manifiesto durante el año 2016. Ejercicio en el que se han vuelto a registrar cifras récord de inversión. Los 14.000 millones de euros invertidos en España durante 2016 han

superado las expectativas que se tenían para este ejercicio y ha devuelto a la actividad inversora a los niveles anteriores a la crisis. Conviene recordar que en 2007 se registraron 10.000 millones de euros de inversión, según la Asociación Española de Empresas de Con-

sultoría Inmobiliaria (ACI). El aumento de la actividad económica y de la creación de empleo se traduce en una necesidad por parte de las empresas de contratar más espacio. Igualmente, la reactivación del consumo interno se ha traducido en un incremento de las actividades de todos los sectores que tienen relación con el comercio, lo que a su vez conlleva una mayor demanda de activos logísticos, donde el e-commerce tiene mucho que aportar. Y todo ello tiene su consecuente traslado en el sector de la consultoría, que en definitiva son las empresas que intervienen en la puesta en marcha de la maquinaria inmobiliaria.

Así las cosas, la consultoría vive un momento dulce marcado por un crecimiento en todas las áreas de actuación.

SERVICIOS PROPIOS DE LAS CONSULTORAS EN 2016*

CONSULTORES	ASESORA.	ADMON/ GESTION	ARQ. PROJECT	RESID./ SUELO	SEGMENTO MÁS ACTIVO	NUEVOS SERVICIOS	METROS ² INTERMED.
AGUIRRE NEWMAN	SI	SI	SI	SI	INVERSIONES	A N DIGITAL / ALTERNATIVOS	623.150
AREA	SI	SI	NO	SI	IND., LOGIST., RETAIL. SUELO, INVER.	NO	120.000
ASESORAMA	SI	SI	NO	SI	SUELOS Y EDIFICIOS SINGULARES	NF	15.000
AXIS PROPERTY	SI	SI	SI	NO/SI	INDUSTRIAL-SUELO-ARQUITECT.	ASSET MANAGEMENT	350.000
BNP PARIBAS REAL EST.	SI	SI	SI	SI	NF	AUDITORIAS Y ASES. ENERGÉT.	NF
BUSQUETS GÁLVEZ	NO	SI	NO	SI	LOCALES E INVERSIÓN	NO	76.000
CATELLA	SI	NO	NO	SI	CAPITAL MARKETS	NO	120.000
CAT REAL ESTATE	SI	SI	SI	SI	LOCALES MADRID Y BCN	FINCAS ONLINE	12.000
CBRE	SI	SI	SI	SI	NF	DIGITAL MARKETING, ATREZO, BE WELL, FM	630.956
COLLIERS INTERNATIONAL	SI	SI	SI	SI	INVERSIÓN	FACILITY MANAGEMENT	150.000
CUSHMAN & WAKEFIELD	SI	SI	SI	SI	TODOS	SOST, GLOBAL OCCUPIER SER	NF
DYRECTO	SI	SI	NO	NO	TURIS.+HOTEL, INDUSTRIAL START UP	ACELERACIÓN EMPR. BBOOSTER	NF
ESTRADA & PARTNERS	SI	SI	NO	SI	LOGÍSTICO/INDUST./INVERSIÓN	NF	300.000
FERRAN	SI	SI	SI	SI	AGENCIA RETAIL Y TENANT REP.	RETAIL, GESTION, INVERSIÓN, PM, VAL	46.500
FORCADELL	SI	SI	SI	SI	OFICINAS	CROWDSOURCING RETAIL	317.068
FORO CONSULTORES	SI	SI	NO	SI	RESIDENCIAL Y SUELO	NF	77.000
GILMAR	SI	SI	SI	SI	LOCALES INVERSIÓN OBRA NUEVA	INTERNACIONAL	NF
INERZIA	SI	SI	NO	SI	INDUSTRIAL	NO	74.358
INMOKING	SI	SI	SI	NO/SI	INVERSIÓN Y PROJECT MANAGEM.	GESTORA DE FONDOS	NF
IREA	SI	NO	NO	SI	ASESORAMIENTO CARTERAS DE DEUDA	NF	NF
JLL	SI	SI	SI	SI	OFICINAS	NF	NF
KNIGHT FRANK	SI	SI	SI	SI	NF	NF	NF
ÓPTIMA	SI	SI	SI	SI	ASSET MANAG./INVERS./COM. ENERG.	NF	NF
PRAUSA	SI	SI	NO	SI	NF	NF	NF
PROEL	SI	NO	NO	SI	SUELO COMERC. RESIDENCIAL	RED AGENTES INTERNACIONALES	66.560
RIGMA	SI	NO	SI	SI	INVERSIÓN	SUELO	NF
RTV	SI	SI	SI	SI	PROMOCIÓN INMOBILIARIA	PROMO. GESTIÓN, INVER. CONS	NF
SAVILLS	SI	SI	SI	SI	OFICINAS Y RETAIL	NF	286.000
SEEKER PROPERTIES	SI	NO	NO	NO/SI	RETAIL, EDIFICIOS	NF	3.500
SOLUCIONES M2	SI	SI	SI	NO/SI	INDUSTRIAL	LOGÍSTICA	162.000
TASINSA	SI	SI	SI	SI	INVERSIÓN Y AGENCIA	NO	40.000
THE PROPERTY COMP.	SI	NO	NO	SI	SUELO RETAIL Y OFICINAS	NO	NF
TPF	SI	SI	SI	SI	LOGISTICA	PROYECTOS BIM	96.000

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE LOS ÚLTIMOS DATOS FACILITADOS POR LAS COMPAÑÍAS. (*): EN ORDEN ALFABETICO ENTRE LOS MAYORES OPERADORES DEL SECTOR. NF, NO FACILITADO. (-) NO APLICABLE.



Lo cual ha tenido un reflejo en su cuenta de resultados.

CRECIMIENTO DEL 23%

Según los datos que arroja el *Ranking de Consultores* que cada año elabora **Metros²**, el sector de la consultoría ha tenido un crecimiento del 23%. Las firmas que han participado en el mismo arrojan unos ingresos de 487,12 millones de euros frente a los 396,14 millones del año 2015. Sólo las diez primeras firmas han ingresado 457,72 millones. Las tres primeras compañías mantienen sus posiciones.

CBRE mantiene su primer puesto con un notable crecimiento, del 34%, seguido de **Aguirre Newman** y **JLL**, que también ha registrado un crecimiento del 40%. En general, prácticamente todas las consultoras han crecido y buena parte de ellas han registrado crecimientos importantes. Destaca el caso de **Irea**, con un incremento del 104,3% y de **Axis Property** con un 73,3%.

Entre los segmentos más activos, destaca el de la inversión en diversos segmentos. El *retail* y la logística, concentran buena parte de la misma.

En 2016, las consultoras han ingresado 487 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 23% respecto a 2015.

Otra de las áreas que ya comienzan a prestar algunas compañías y que tendrá un notable desarrollo, es el de las nuevas tecnologías. La transformación digital y la incorporación de nuevas tecnologías al sector serán aspectos diferenciales entre las consultoras. Este es uno de los retos a los que se enfrentan el mercado en general y las consultoras en particular.

PERSPECTIVAS 2017

Y las perspectivas para 2017 pasan por tener una evolución similar, si bien destacarán una recuperación de la actividad promotora y un mayor despegue del mundo de la logística. Los expertos del sector vaticinan que la

RANKING DE CONSULTORAS POR FACTURACIÓN 2016*

CONSULTORES	FACT 16	FACT 15	+ % -	PLANT	DEL
1. CBRE	202,00	150,00	34,67	1.160	8
2. AGUIRRE NEWMAN	96,00	94,00	2,13	458	8
3. JLL	74,50	53,00	40,57	408	6
4. KNIGHT FRANK (1)	17,00	17,00	—	NF	NF
5. COLLIERS	14,00	11,00	27,27	45	2
6. SAVILLS	11,70	10,10	15,84	70	2
7. BNP PARIBAS R.E. (2)	10,40	9,50	9,47	120	3
8. ÓPTIMA GLOB. SERVICES	10,00	8,00	25,00	70	11
9. IREA	9,40	4,60	104,3	43	1
10. FORCADELL	9,22	9,00	2,44	174	12
11. FORO CONSULTORES	7,10	7,10	—	105	7
12. BUSQUETS GÁLVEZ	5,17	3,90	32,56	35	2
13. CATELLA	3,00	3,30	-9,09	23	1
14. RIGMA	3,00	3,85	-22,08	12	2
15. PROEL	2,10	1,60	31,25	28	4
16. ASESORAMA	1,90	1,75	8,57	3	2
17. PRAUSA (1)	1,47	1,47	—	NF	NF
18. DYRECTO	1,52	1,36	11,76	9	2
19. INMOKING	1,32	1,08	22,22	10	1
20. AXIS PROPERTY	1,30	0,75	73,33	10	—
21. RTV GRUPO INMO.	1,05	1,20	-12,50	10	1
22. INERZIA	1,00	0,89	12,36	16	2
23. TPF	0,99	0,66	50,00	11	1
24. SOLUCIONES M2	0,80	0,63	26,98	6	1
25. PROPERTY COM. (1)	0,73	—	—	3	1
26. SEEKER PROPERTIES	0,45	0,40	12,50	4	1

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA A PARTIR DE DATOS FACILITADOS POR LAS COMPAÑÍAS. (*) DATOS EN MILLONES DE EUROS. NF: NO FACILITADO (—) NO APLICABLE. PLANT: PLANTILLA. DEL: NÚMERO DE DELEGACIONES. 1. ÚLTIMO DATO DISPONIBLE. 2. EL EJERCICIO 2015 FUE EL PRIMERO EN EL QUE NO SE CUENTA TH. EL DATO PUBLICADO EL AÑO PASADO FUE UNA ESTIMACIÓN QUE INCLUIA A TH.

demanda de vivienda alcanzará una velocidad óptima en los próximos años. El interés inversor y el extranjero sumado a la creación de nuevos hogares propiciará que se reactive la demanda de las viviendas, que se podría situar en la banda de las 170.000 viviendas.

Otro de los mercados donde se prevé un despegue importante es el de la rehabilitación. No sólo aplicado al residencial, también al terciario. La falta actual de productos de calidad en oficinas y el segmento comercial, que suele protagonizar rehabilitaciones y remodelaciones, serán protagonistas de una rehabilitación donde la eficiencia energética prima cada vez más, otorgándole un valor añadido al inmueble. La demanda de los denominados activos sostenibles es cada vez mayor, lo que unido a las nuevas tendencias en los modos de organización y distribución de las áreas de trabajo, otorga un protagonismo a este segmento.

En cuanto al *retail*, que actualmente concentra el 45% de la inversión inmobiliaria, se prevé que continúe ocupando un papel destacado.

En esta coyuntura cabe preguntarse si los actores protagonistas del mercado seguirán siendo las **SOCIMIs** y los fondos de inversión.

LOS PROTAGONISTAS

En efecto, las **SOCIMIs** mantendrán un papel principal en el sector durante los próximos años. No hay más que ver la eclosión de compañías que están apareciendo en el mercado. Sólo para este año se prevé la entrada de 30 compañías nuevas, y cada vez con una mayor especialización. En este sentido los hoteles y el *retail* son sectores clave. Los *family offices* y los grandes patrimonios también apuestan por el inmobiliario.

Paralelamente, los fondos de inversión, seguirán siendo actores de primera línea si bien se prevé una evolución de los mismos hacia un enfoque más conservador y estable. Es lo que los expertos denominan "fondos core". El mercado inmobiliario y por ende el de la consultoría está a punto de ebullición.

Soledad García Garrido
sgarciag@metros2.com