

Nota de Prensa

Fecha: 25 de marzo de 2009
Contacto: Javier Ezpeleta
Teléfono: 91 568 44 83 / 639 038 472
e-mail: javier.ezpeleta.vicario@es.pwc.com

Informe de PricewaterhouseCoopers y del Urban Land Institute

Los inversores prevén años difíciles para el sector inmobiliario europeo hasta que no culmine la corrección de precios

- El mercado inmobiliario va a ser testigo de una fuerte reevaluación del riesgo y de la huida de los inversores hacia los activos de mayor calidad, los arrendamientos largos, las buenas ubicaciones, el bajo endeudamiento y los mercados más estables.
- Madrid y Barcelona caen a los últimos puestos del ranking de ciudades europeas con interés para los inversores inmobiliarios, sólo por delante de Dublín. Munich y Hamburgo encabezan la lista.

Madrid, 25 de marzo de 2009. Los expertos consideran que los próximos años van a ser “muy difíciles” para el sector en Europa, porque la financiación se ha esfumado, el valor de los activos se ha desplomado y el capital inversor está a la espera de la estabilización de los precios. Esta es una de las principales conclusiones que ofrece la sexta edición del informe **Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2009**, realizado por **Urban Land Institute y PwC**. El informe, que se ha presentado **hoy miércoles, a las 9:30 horas, en el Hotel Wellington de Madrid**, se realiza a partir de la información que proporcionan casi 500 encuestas y entrevistas a expertos del sector: inversores, promotores, inmobiliarias, entidades de préstamo, brokers y consultores.

El informe señala que la **recuperación** del sector inmobiliario será **lenta**, retardada por la cautela de los inversores y por la falta de deuda en el sistema, y constata una gran incertidumbre sobre el momento en el que cambiará la tendencia contractiva actual del mercado, un giro que puede producirse a finales de este año. El estudio indica, no obstante, que “ésta es una crisis de crédito, no de capital”, por lo que muchos inversores esperan

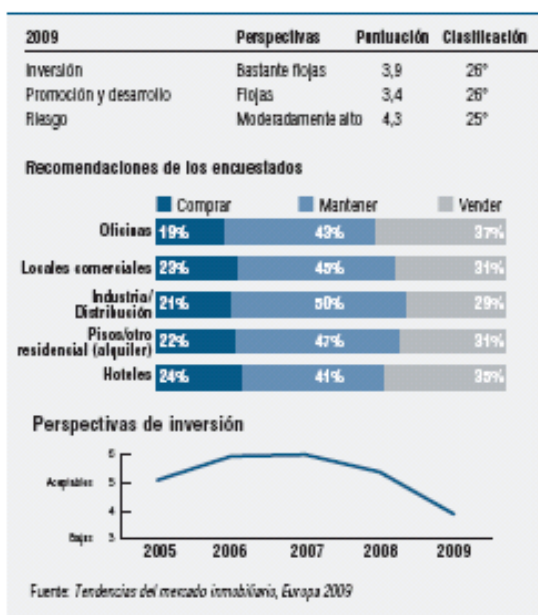
encontrar oportunidades en el sector, dando prioridad a la seguridad de los mercados más grandes, con expectativas de mayor liquidez a medio plazo, sobre todo, Alemania, “el mejor lugar para refugiarse en la tormenta actual”.

Los expertos señalan que “hay suficiente capital reservado” para invertirlo en el sector, cuando llegue el momento, a través de los fondos inmobiliarios, oportunistas, vehículos privados, compañías aseguradoras y los fondos de pensiones, pero reiteran que esa inyección de capital no se producirá hasta que se culmine la **corrección de los precios** que espera el mercado. Como referencia, en el Reino Unido los precios están ya un 31% por debajo del techo de 2007, y se prevé una caída del 24% en 2009.

A lo largo de 2009 “empezará a producirse una **huida hacia la calidad**. En los próximos tres años, aumentará la aversión al riesgo y cada vez tendrán más peso los activos de alta calidad, los arrendamientos largos, las buenas ubicaciones, el bajo endeudamiento y los mercados más estables”. En cuanto al capital humano, los empresarios del sector constatan la pérdida de experiencia, conocimientos y talento. Creen que habrá despidos masivos y muestran su preocupación por cómo mantener motivada a una generación de profesionales jóvenes que sólo ha conocido un entorno fácil de trabajo.

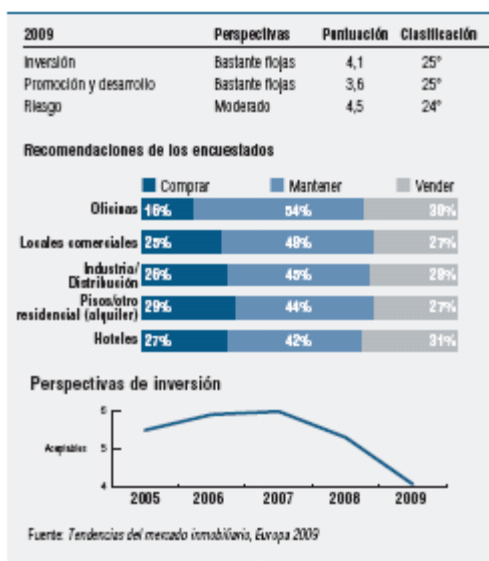
El ranking del mercado inmobiliario de las **grandes ciudades europeas** refleja el descenso de Barcelona y Madrid, que caen hasta la vigesimoquinta y la vigesimosexta posición de la lista, respectivamente, frente al vigésimo y decimonoveno puesto alcanzado el año pasado, y sólo por delante de Dublín. Madrid y Barcelona siguen perdiendo atractivo frente a ciudades como Munich, Hamburgo, Zúrich y Londres, y frente a nuevos mercados como Estambul y Moscú.

GRÁFICO 3-31
Mercado inmobiliario de Madrid



En el caso de **Madrid y Barcelona**, las opiniones de los expertos son muy negativas. El informe destaca que “España es uno de los mercados con más problemas y también el más endeudado”. Además, señala que “el desplome de los precios de la vivienda y de la construcción, con la desaceleración del turismo, harán mella en ambas ciudades y en el resto de España”. Ambas ciudades han experimentado fuertes caídas en los índices de inversión y de promoción y desarrollo. Según el estudio, “los inversores optarán por esperar en el mercado español, antes de malvender”.

GRÁFICO 3-30
Mercado inmobiliario de Barcelona

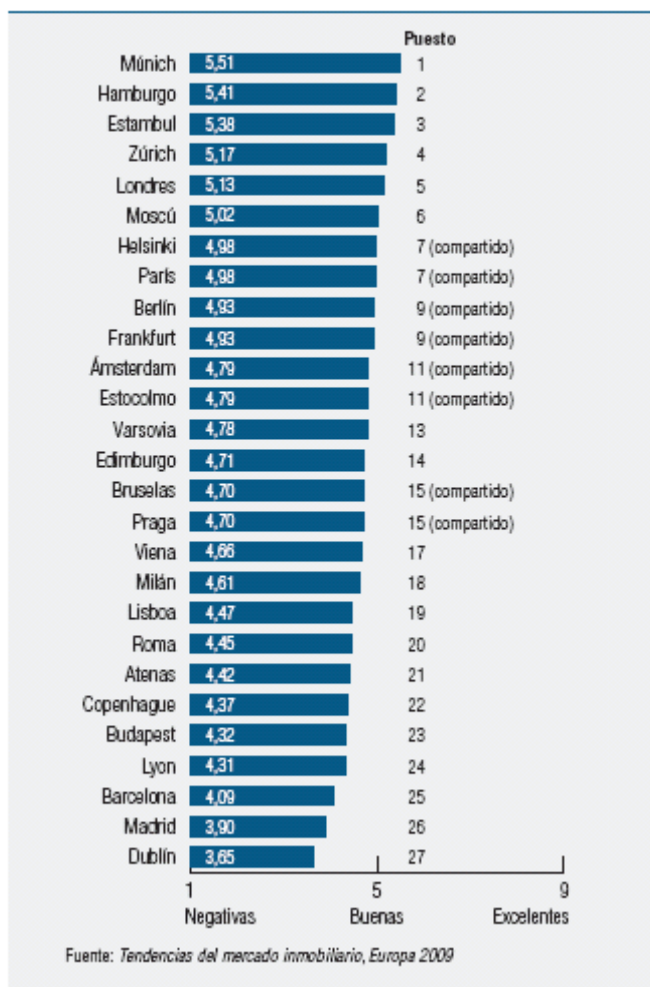


Si atendemos la clasificación que valora el **riesgo** asociado al mercado inmobiliario de las diferentes ciudades europeas, Madrid desciende hasta la posición vigesimoquinta y Barcelona se coloca en la vigesimocuarta, sólo por delante de las dos últimas capitales de la lista, Dublín y Moscú. En este ranking, Múnich, Zúrich y Hamburgo figuran en los primeros puestos.

El informe revela que muchos inversores están apostando por inversiones más seguras de primera línea, un paso atrás respecto a los movimientos más arriesgados y los intereses por el mercado secundario que aparecían en la edición del informe del año pasado. Cuatro ciudades alemanas aparecen en el top ten de perspectivas de inversión para 2009. Y Londres, que ha mejorado tras la fuerte caída del año pasado, se sitúa en el quinto puesto del ranking de inversión. Según los expertos, la capital londinense será una buena elección a medio-largo plazo. Los entrevistados comentan que, a partir de este año, la disponibilidad de capital y sobre todo de financiación será más nacional que

transfronteriza. Este factor explicaría la fortaleza de Zúrich, dado que su mercado es muy nacional, un argumento que también podría aplicarse a Múnich.

GRÁFICO 3-2
Perspectivas de inversión para los mercados europeos



Por segmentos de negocio, los **centros comerciales** serán, por quinto año consecutivo, los que ofrezcan mejores perspectivas de inversión debido a sus cualidades defensivas, seguidos por los hoteles, las propiedades de uso mixto y los pisos de alquiler. El informe subraya que las expectativas de inversión son inferiores a las del año pasado en todos los segmentos y, dentro de los subsectores, detecta una clara preferencia por las oficinas del centro de las ciudades respecto a las de extrarradio y por las zonas comerciales en la ciudad.

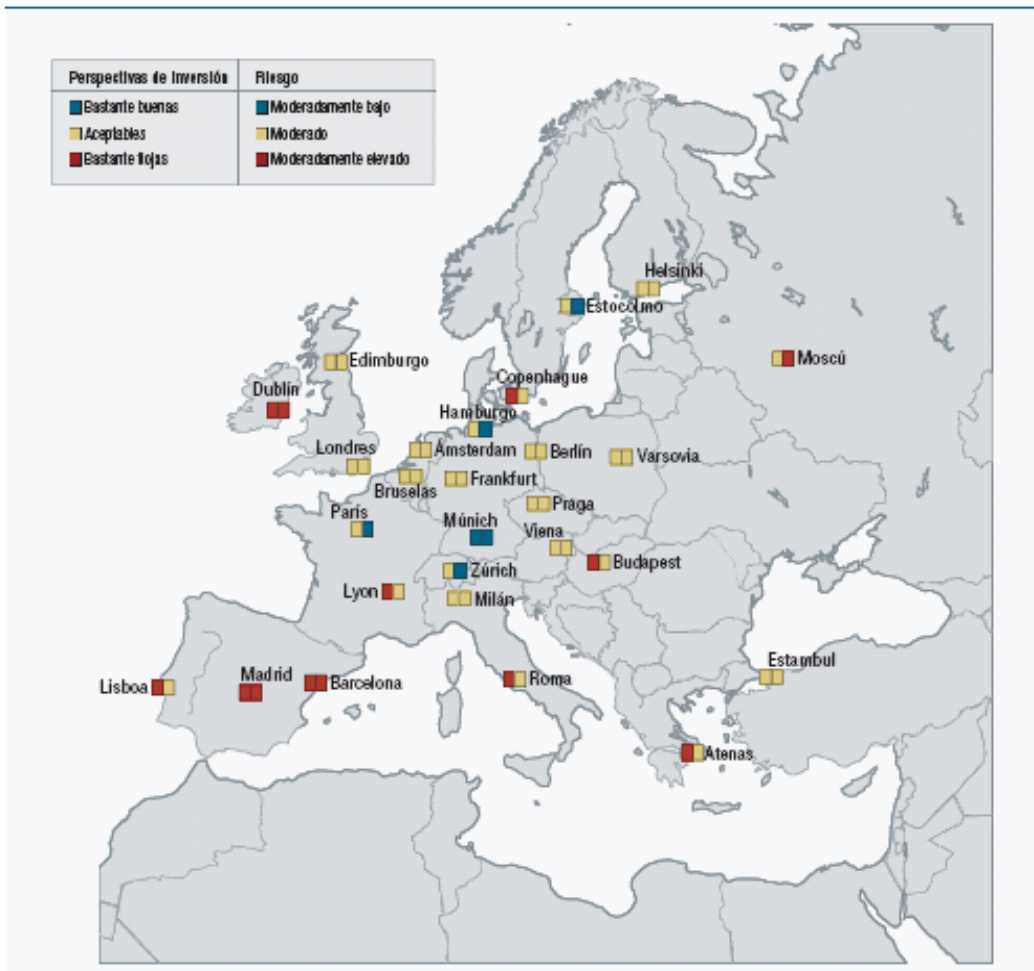
Para **Guillermo Massó**, socio del Grupo Construcción e Inmobiliario de PricewaterhouseCoopers, “el sector ha asumido ya que tiene que atravesar un periodo no corto de recesión y hacer sacrificios. Veremos en no mucho tiempo una recuperación paulatina de la actividad de inversión en cuanto se culmine la corrección de precios y los valores se estabilicen. Sin embargo, las operaciones serán mucho más difíciles de cerrar en un entorno de financiación extremadamente selectiva, se centrarán en los fundamentales de los activos y de las economías de los mercados locales.

La liquidez de los activos inmobiliarios volverá al mercado aunque para los activos más claros y de primera calidad, porque en definitivo lo inmobiliario a precio razonable siempre es un refugio de inversión en tiempos en que la renta fija y variable no ofrece perspectivas de rentabilidad / riesgo razonables. “

GRÁFICO 4-1
Perspectivas para los principales tipos de propiedad inmobiliaria en 2009



GRÁFICO 3-6
Principales ciudades europeas



Nota:

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) ofrece servicios de auditoría, consultoría y asesoramiento legal y fiscal para dar confianza e incrementar el valor de sus clientes y *stakeholders*. Más de 155.000 personas en 153 países aúnan sus conocimientos, experiencia y soluciones para aportar nuevos puntos de vista y un asesoramiento práctico.

PricewaterhouseCoopers se refiere a la red de firmas miembros de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.