

## Nota de Prensa

Fecha: 8 de mayo de 2008  
Contacto: Fernando Natera  
Teléfono: 91 568 43 40 / 620 836 990  
e-mail: [fernando.natera.kindelan@es.pwc.com](mailto:fernando.natera.kindelan@es.pwc.com)

Informe de PricewaterhouseCoopers y del Urban Land Institute

### Los inversores creen que el sector inmobiliario español será más interesante dentro de un año

- El sector inmobiliario sigue siendo muy atractivo para los inversores a pesar del ajuste en España y Reino Unido. Las perspectivas de entrada de capitales en el sector son positivas en relación con otros activos.
- El sector ha asumido el cambio de ciclo, se está replanteando las estrategias y se vuelve a la normalidad: la importancia del análisis, la gestión y los fundamentales en las inversiones.

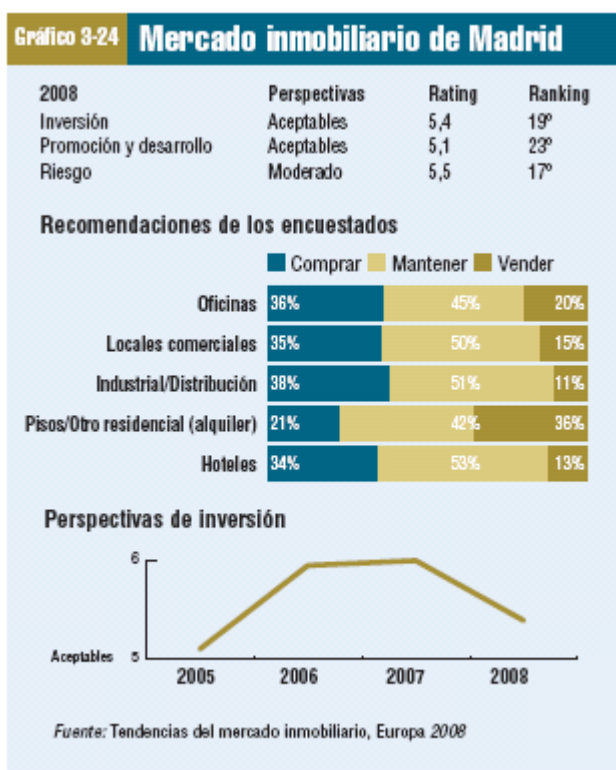
**Madrid, 8 de mayo de 2008.** Los expertos consideran que el sector inmobiliario español ha iniciado una reorganización importante y creen que España “será un mercado más interesante en los próximos ocho-doce meses”. Esta es una de las principales conclusiones que ofrece la quinta edición del informe **Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2008**, realizado por **Urban Land Institute y PricewaterhouseCoopers**. El informe, que se presenta **mañana viernes, a las 9:30 horas, en el Hotel Wellington de Madrid**, se realiza a partir de la información que proporcionan más de 485 encuestas y entrevistas a expertos del sector: inversores, promotores, inmobiliarias, entidades de préstamo, brokers y consultores.

El informe subraya que el sector inmobiliario sigue siendo muy atractivo a pesar del ajuste realizado en España y Reino Unido, y los expertos encuestados constatan que las perspectivas de inversión siguen siendo positivas en relación con otros activos. A pesar de la crisis de liquidez, se mantienen las expectativas de entrada de dinero en el sector a través de los fondos de pensiones, institucionales y soberanos.

El ranking del mercado inmobiliario de las grandes ciudades europeas refleja el descenso de Madrid y Barcelona, que caen hasta la decimonovena y la vigésima posición del ranking, frente al séptimo y octavo puesto alcanzado el año pasado. Madrid

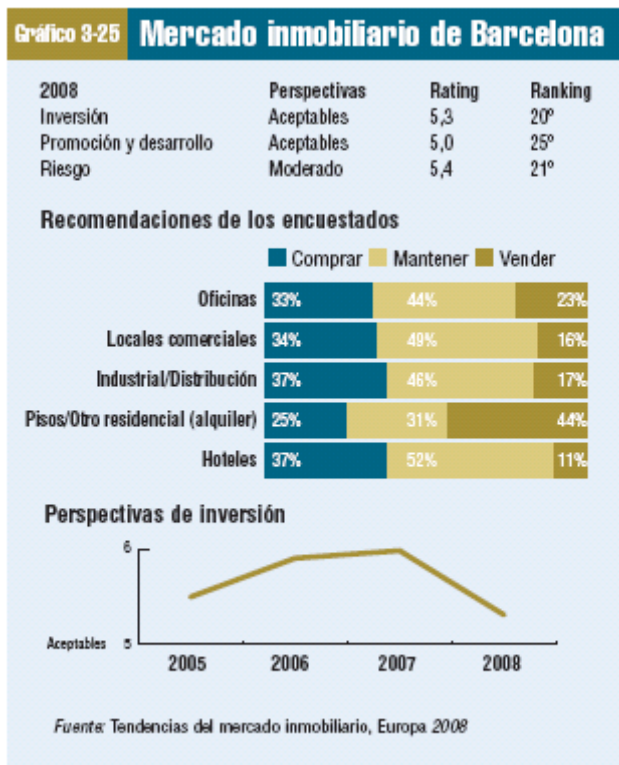
y Barcelona, al igual que el resto de ciudades de la ‘vieja Europa’, pierden atractivo frente a nuevos mercados como Moscú y Estambul.

Si atendemos la clasificación que valora el **riesgo** asociado al mercado inmobiliario de las diferentes ciudades europeas, Madrid se sitúa en la posición decimoséptima y Barcelona, en la vigésimoprimer. En esta lista, París, Múnich y Zúrich figuran en los primeros puestos, mientras que Moscú y Estambul se encuentran en los últimos lugares.



En el caso de **Madrid**, las opiniones de los expertos son muy dispares pero muchos de ellos señalan que el mercado madrileño está “demasiado caro, esperamos una corrección, estamos a la espera de que bajen los precios porque la crisis de liquidez es un poco más pronunciada que en el resto de mercados europeos”. Las recomendaciones de compra para oficinas, locales comerciales e industrial/logística son más bajas que en 2007, lo que explica el descenso de Madrid en el ranking, pero siguen siendo bastante aceptables. Los segmentos con mejores expectativas son el industrial y el hotelero.

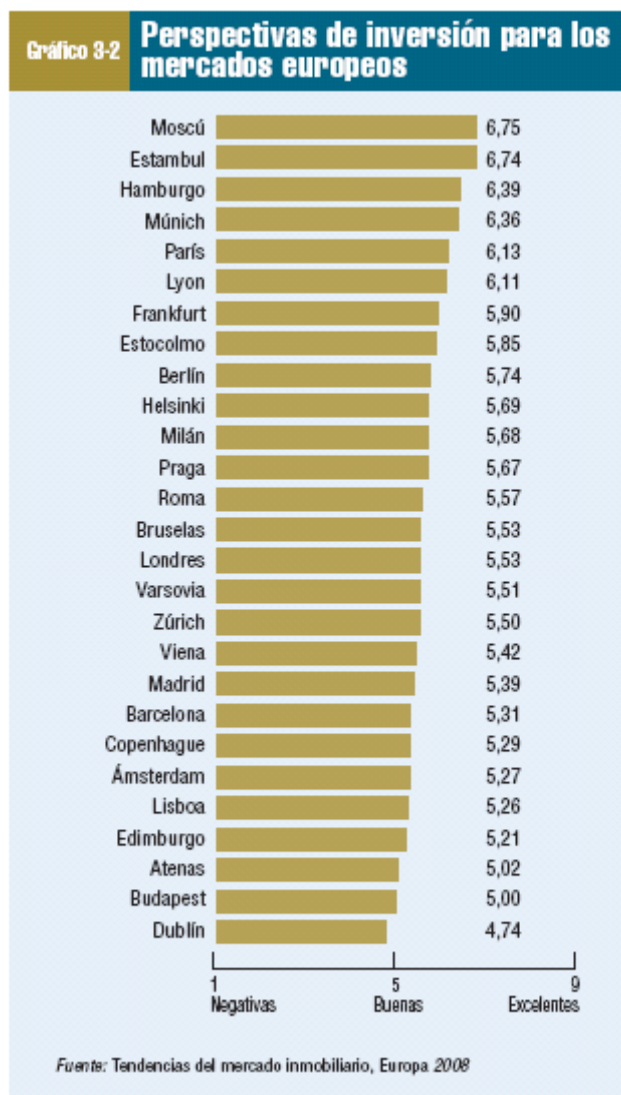
**Barcelona** sigue los pasos de Madrid con planteamientos aceptables en casi todos los segmentos, especialmente en el sector hotelero e industrial, con recomendaciones fuertes de mantenimiento y compra. Los sectores con mejores expectativas son el de oficinas y el hotelero.



Los encuestados muestran una cierta precaución ante las ciudades clásicas de la 'vieja Europa' y ponen en práctica varias estrategias en mercados objetivo como Moscú y Estambul. Son numerosos los entrevistados que mencionan la necesidad de analizar nuevos mercados, para diversificar los actuales grupos y la actividad de promoción y desarrollo. Un buen número de expertos también pone de manifiesto un elevado interés en las **ciudades de segundo nivel** ubicadas cerca de las grandes ciudades europeas, sobre todo en el Este. Moscú encabeza el ranking de rentabilidad debido al interés que despierta en numerosos segmentos de negocio, especialmente locales comerciales y oficinas. Estambul figura en segundo lugar gracias al elevado dinamismo del mercado de oficinas.

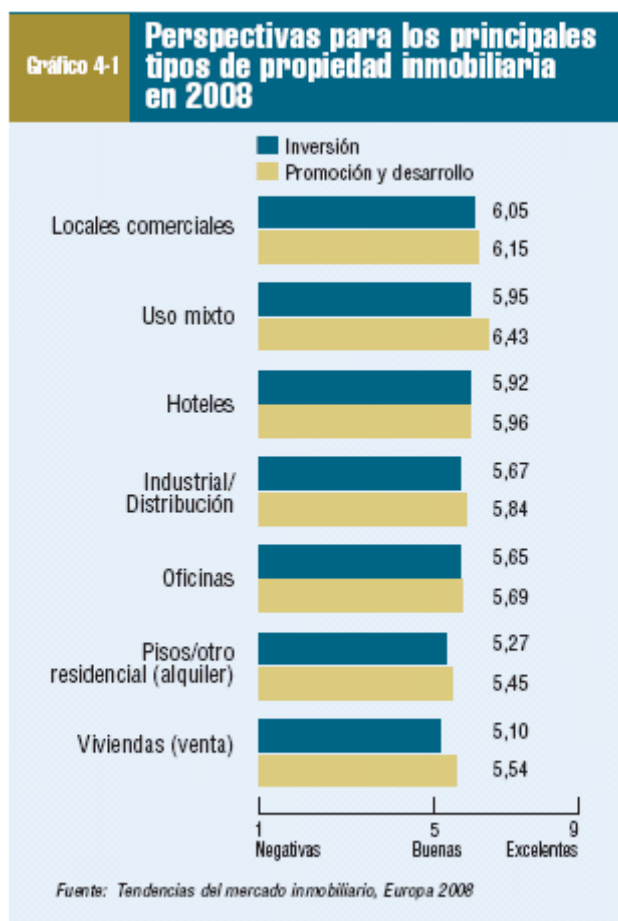
Otro de los aspectos a tener en cuenta son los temas **medioambientales**, que empiezan a tener su peso en las decisiones de inversión. Hay expertos del sector que

prevén comprar edificios y hacerlos ‘ecológicos’ en los próximos cinco-diez años para revalorizarlos.

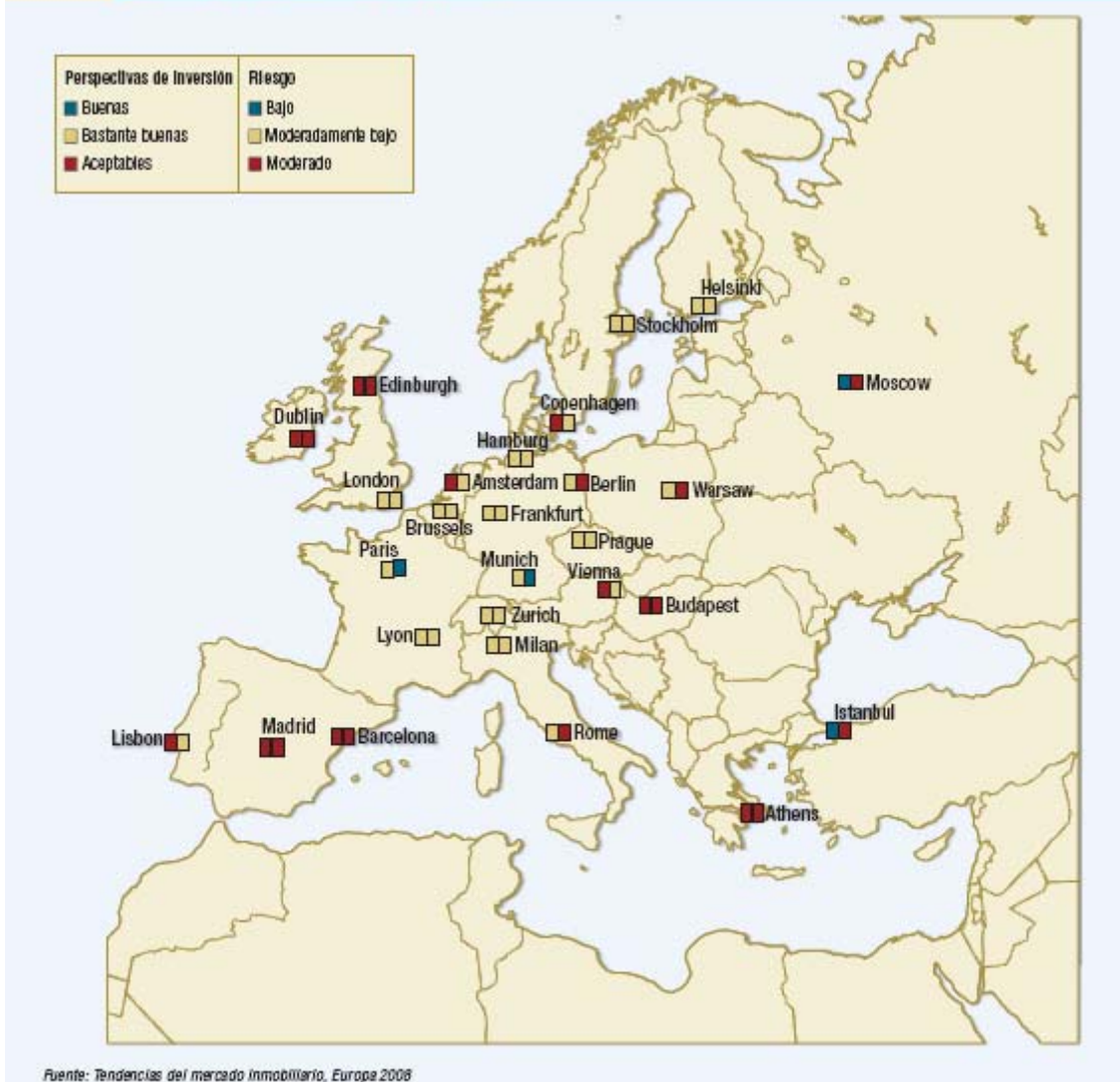


Por segmentos de negocio, los **centros comerciales** serán, por cuarto año consecutivo, los que ofrezcan mejores perspectivas de inversión debido a sus cualidades defensivas, seguidos por las propiedades de uso mixto, los hoteles y las instalaciones de los sectores industrial y distribución. El informe subraya que las expectativas de inversión son inferiores a las del año pasado en casi todos los segmentos y apunta que “se espera que suba la rentabilidad para todos los tipos de propiedad, puesto que ya se ha producido buena parte del ajuste, aunque todavía queda”.

Para **Guillermo Massó, socio responsable del Grupo Construcción e Inmobiliario de PricewaterhouseCoopers**, “el sector ha asumido el cambio de ciclo, se está replanteando las estrategias y vuelve a la normalidad: la importancia del análisis, la gestión y los fundamentales en las inversiones. En cuanto a los activos, la calidad va a mantenerse muy bien. De hecho, los activos prime están ampliando la distancia con los activos secundarios. 2008 va a ser un año de ajustes, pero también de búsqueda de oportunidades de alta rentabilidad. En España creo que vamos a ver más transacciones a medida que el ajuste de precios alcance niveles tentadores para los inversores y que se ejecuten los planes de reestructuración y refinanciación de las compañías”.



**Gráfico 2-5 Principales ciudades europeas**



**Nota:**

PricewaterhouseCoopers ([www.pwc.com](http://www.pwc.com)) ofrece a las empresas y a la Administración servicios de auditoría, asesoramiento legal y fiscal (Landwell) y consultoría de negocio y financiera, especializados en cada sector. Más de 146.000 personas en 150 países aúnan sus conocimientos, experiencia y soluciones para dar confianza y aportar valor a sus clientes y stakeholders.

("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).