

Nota de Prensa

Fecha: 23 marzo de 2010
Contacto: Xavi Janer
Teléfono: 91 568 42 75
e-mail: xavier.janer.serra@es.pwc.com

Informe de PricewaterhouseCoopers y del Urban Land Institute

El sector inmobiliario tocó fondo en 2009 y la actividad de inversión comenzará a mostrar signos de mejoría en 2010

- La inversión directa en el mercado inmobiliario europeo se redujo a la mitad en 2009, 68.000 millones de euros, pero existe suficiente capital disponible en el sector para prever el inicio de la recuperación.
- La promoción inmobiliaria continuará en niveles mínimos y las inversiones evidenciarán síntomas de recuperación durante este año
- Madrid y Barcelona continúan en los últimos puestos del ranking de ciudades europeas con interés para los inversores inmobiliarios. Su situación está directamente relacionada con las expectativas sobre la evolución de la economía en España.

Madrid, 23 marzo de 2010. El sector inmobiliario tocó fondo durante el pasado año y, en 2010, aflorarán signos de mejoría en el mercado. Los expertos se muestran moderadamente optimistas: se conceden más créditos, los valores se estabilizan y se están llevando a cabo transacciones. Esta es una de las principales conclusiones que ofrece la séptima edición del informe **Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2010**, realizado por **PricewaterhouseCoopers y ULI**. El informe, que se ha presentado esta mañana, se realiza a partir de la información que proporcionan más de 600 encuestas y entrevistas a expertos del sector: inversores, promotores, inmobiliarias, entidades de préstamo, brokers y consultores.

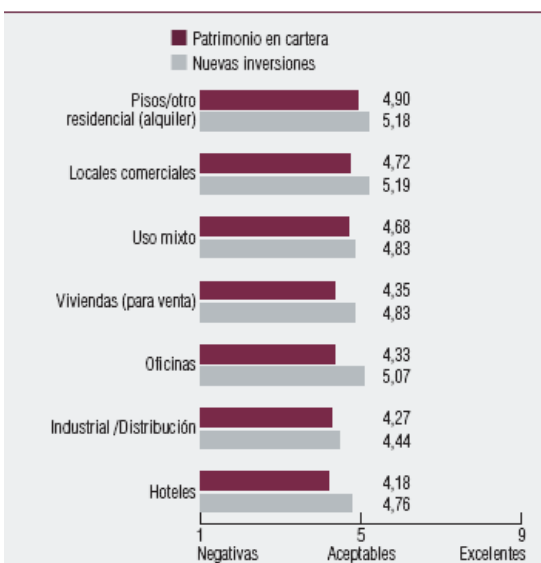
A pesar de que se detectan síntomas de recuperación en el mercado inmobiliario, todavía quedan por despejar varias incógnitas. La primera de ellas es el efecto que tendrá la retirada, por parte de los gobiernos, de las medidas de estímulo económico y, la segunda, cómo afrontará el sistema bancario las cuantiosas deudas inmobiliarias –en la Eurozona se calcula que alcanzan los 781.000 millones de euros, más de 278.000 millones en la banca británica–.

Los encuestados se muestran confiados respecto al importante volumen **de capital disponible para el mercado en 2010**. Las compañías aseguradoras, los fondos inmobiliarios o los vehículos de propiedad privada disponen de capital suficiente; se calcula que, estos últimos, están reteniendo gran parte del capital asignado al mercado inmobiliario, unos 35.000 millones de dólares. Según el informe, serán muy selectivos a la hora de elegir lo que van a comprar y, por lo tanto, se centrarán en los mejores activos con las mejores rentas.

El pasado 2009, la inversión directa en el mercado inmobiliario europeo se redujo a la mitad, 68.000 millones de euros, una cuarta parte de la cifra alcanzada en 2006. Esta situación está llevando a muchos inversores a diversificar sus carteras fuera de Europa, concretamente, en la región de Asia-Pacífico, con un mejor comportamiento frente a la crisis y que se espera que sea el motor del crecimiento global.

Como ya se destacaba el año anterior, a lo largo de 2010 se producirá una apuesta **por la calidad**, tanto a nivel de activos como de mercado. El “apetito” de los inversores por activos inmobiliarios de primera y con un buen contrato de alquiler será “feroz”. En opinión de Guillermo Massó, socio del grupo de construcción e inmobiliario de PwC, *“el capital busca refugio y se trata de un capital de bajo riesgo que huye de alternativas de incierta rentabilidad y alta volatilidad, por lo que está dispuesto a sacrificar rentabilidad por seguridad”*. Respecto a las perspectivas de rendimiento de los principales tipos de propiedades, el informe afirma que oficinas, industria/distribución y hoteles disminuyen; mientras que los locales y el uso mixto se mantienen en niveles similares a los del año anterior (ver gráfico 45). Únicamente los pisos para alquilar (4,9 puntos) y las viviendas para venta (4,4 puntos) han obtenido puntuaciones de rendimiento superiores a las del año anterior. Oficinas y propiedades comerciales de calidad continúan siendo las que cuentan en general con mayor interés.

GRÁFICO 4-1
Perspectivas de inversión para los principales sectores de propiedad inmobiliaria

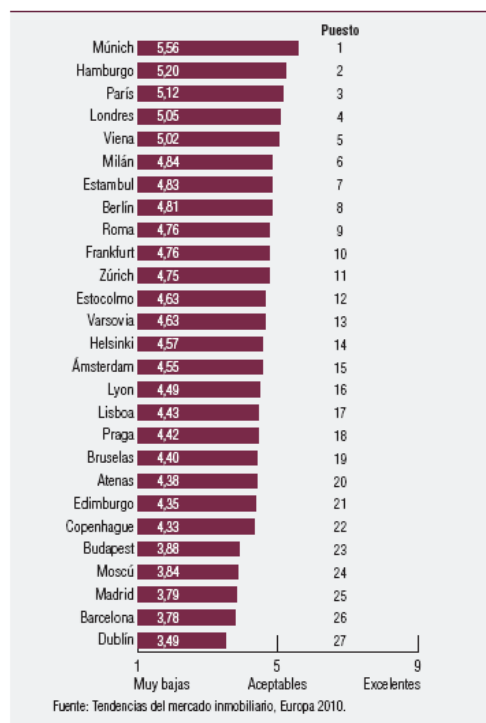


El ranking del mercado inmobiliario de las **grandes ciudades europeas** muestra que **Madrid (25)** y **Barcelona (26)** continúan en las últimas posiciones de la lista, solamente superando a Dublín (ver cuadro). Respecto a las dos ciudades españolas, las opiniones de los expertos están muy ligadas a la mala marcha de su economía y, tanto los actores locales como los inversores extranjeros, predicen tasas de paro más elevadas y alquileres más reducidos durante este año. Pero, al mismo tiempo, aseguran que Madrid y Barcelona carecen de problemas estructurales de oferta, por lo que recuperarán su protagonismo en el mercado de inversión en cuanto haya signos de recuperación económica.

GRÁFICO 3-31
Mercado inmobiliario de Madrid



GRÁFICO 3-2
Perspectivas de inversión por ciudad:
Rendimiento de patrimonio en cartera



Lideran la clasificación Munich y Hamburgo, como ciudades con menos riesgos para invertir. Los expertos atribuyen a Alemania una mayor estabilidad que al resto, tanto en el aspecto inmobiliario como en el económico en general, ya que dichos mercados no suben tanto en época de bonanza y, por lo tanto, no pueden caer en picado. Tampoco debe olvidarse Londres, mercado que a pesar de la situación de la economía, ha corregido muy rápidamente, y el interés inversor va anticipándose a la recuperación. La gran cantidad de dinero que persigue la limitada oferta de activos *prime* ha comprimido las rentabilidades en

el centro de Londres, donde algunas de las transacciones ya han alcanzado niveles de rentabilidad parecidas a los tiempos del *boom*.

Las ciudades que concentrarán mayor inversión en promoción inmobiliaria también serán Munich (2) y Hamburgo (3) junto con dos objetivos más a largo plazo, Estambul (1) y Varsovia (4), aupadas por las expectativas de crecimiento económico de sus economías. Por su parte, en esta clasificación, Madrid desciende a la última posición y Barcelona sube una (25). Aún con todo, los encuestados aseguran que no invertirán en promoción inmobiliaria a corto plazo.

Los analistas consideran que la sostenibilidad será, cada vez más, una prioridad en las estrategias de las compañías inmobiliarias. Sin duda, la decisión de la UE de implementar los *ratings* de eficiencia energética obligatorios para los edificios, mucho ha tenido que ver. Este hecho, junto a la dependencia europea del petróleo, han concentrado mucha atención en los inversores. Por primera vez en la siete ediciones del informe, la **sostenibilidad está influyendo en las decisiones de los inversores**.

El estudio anticipa algunas de las principales tendencias que marcarán la actividad del mercado inmobiliario en 2010:

- **Entrada de capital;** habrá grandes aportaciones de capital de institucionales y de minoristas en patrimonio inmobiliario, ya que los inversores buscan obtener inversiones con flujos de ingresos.
- **Escasez de deuda;** hasta que los bancos decidan qué hacer con sus carteras de préstamos inmobiliarios, la suscripción de nueva deuda será muy restrictiva.
- Los **títulos hipotecarios comerciales** resucitan; no volverán por completo hasta que situación económica se recupere por completo pero se calcula que unos 5.000 millones de euros en estos títulos cristalizarán en 2010.
- **Recuperación de los vehículos cotizados o REITs;** los inversores aprecian su liquidez, transparencia y gestión corporativa
- **Consolidación de fondos;** el sector se ha reestructurado, el número de gestores se reducirá a la mitad pero serán empresas más consistentes.
- **Control;** los grandes fondos de capital pretenden tener un mayor control sobre sus activos. Las cuentas separadas y los pequeños *clubs* están ganando protagonismo en detrimento de los grandes fondos comunes.

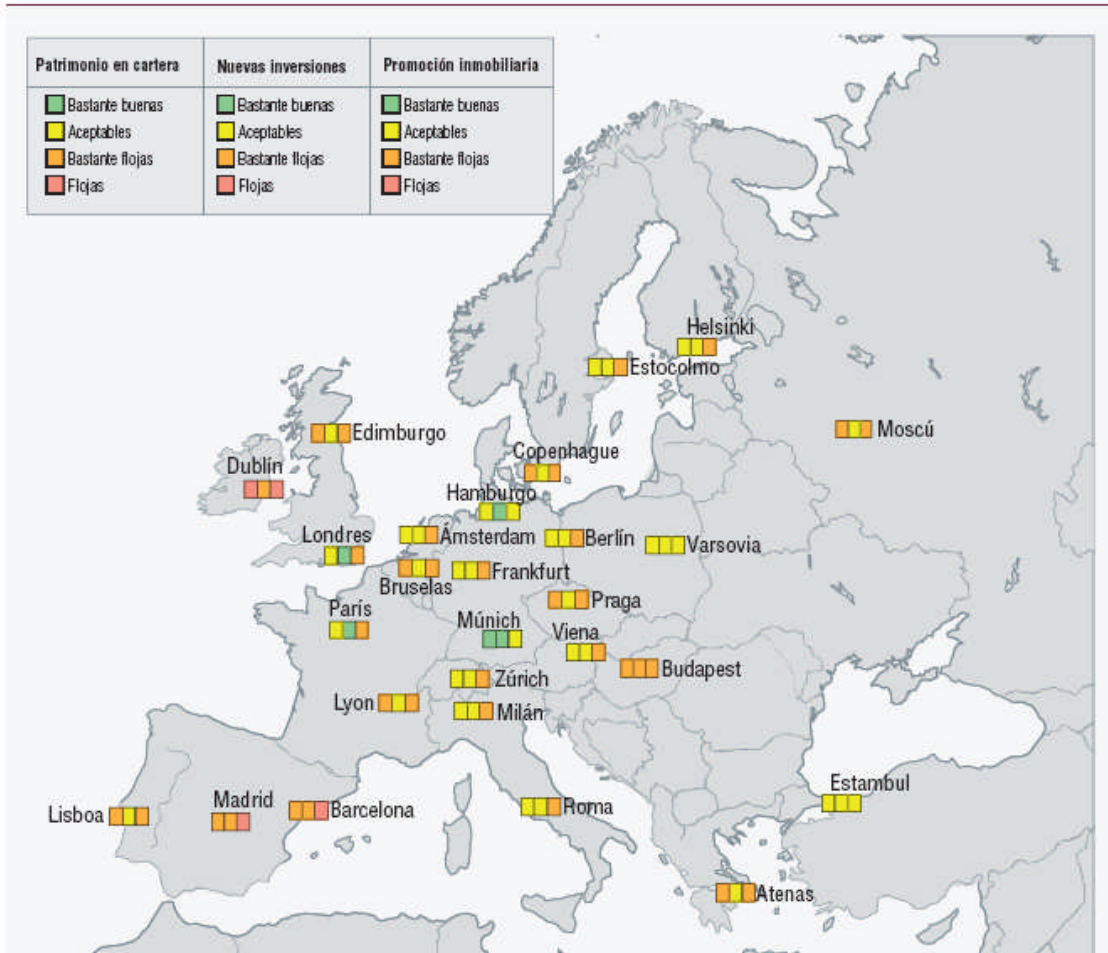
Para **Guillermo Massó, socio del grupo de construcción e inmobiliario de PwC**, “ *El sector ha hecho su ajuste en términos de valoraciones, que ahora se pueden considerar estabilizadas, y eso es una buena noticia considerando el largo periodo de caída libre. A partir de aquí vamos a ver poco a poco signos de mejora; pero va a ser un proceso de recuperación lento y largo. No puede ser de otra manera teniendo en cuenta que hay dos factores críticos para el sector inmobiliario que también apuntan a un proceso de recuperación y ajuste lento: la evolución de la economía en general y el sector financiero*”
“Vamos a ver mas transacciones este año una vez que se ha tocado fondo en el sector de

patrimonio inmobiliario, por que la estabilización de los valores es crítico para que se reactive la actividad de inversión, por que hay mucho capital que ha estado esperando al momento de invertir y ahora no esperan que los precios bajen aun mas”.

En cuanto a la situación española opina que “es similar a la europea en cuanto al mercado de inversión y patrimonio, pero con una curva de recuperación mas lenta por que se espera que España sufra una crisis económica más larga, pero sobre todo en lo que respecta al mercado de promoción en el que no se esperan mejoras sustanciales en cuanto a la actividad, lastrada por la ausencia de crédito y por la necesidad de absorber el stock derivado del exceso de producción de años anteriores. La absorción del stock no va a ser rápida independientemente de las estrategias de actuación de las entidades bancarias por que fundamentalmente depende de la evolución del desempleo y el clima de confianza”.

En opinión de **Javier Lapastora, socio responsable del grupo de construcción e inmobiliario** *“las tendencias de este año marcan un claro punto de inflexión en relación con la sostenibilidad. Los inversores saben que la presión regulatoria y social sobre las emisiones ha llegado a convertirse en una realidad con impacto directo en la economía del sector. Los inmuebles son responsables de mas del 40% de las emisiones de las ciudades, las directivas europeas imponen un rating medioambiental de los edificios, los inquilinos están mirando sus costes de consumo energético. Además de que menores consumos hacen mas atractivas las rentas, la competencia por alquilar los edificios de oficinas a los mejores clientes, muchos de ellos vendiendo a la sociedad productos e imagen de sostenibilidad obliga a posicionarse en esta tendencia lo antes posible”.*

GRÁFICO 3-5
Perspectivas de inversión en las principales ciudades europeas



Nota:

PricewaterhouseCoopers (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 163.000 personas en 151 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).