

---

## **Nota de Prensa**

*Fecha* 4 de marzo de 2012  
*Contacto* Xavi Janer, PwC  
Tel: 91 568 4275  
e-mail: xavier.janer.serra@es.pwc.com

*Páginas* 3

---

### Informe PwC sobre las tendencias para el sector inmobiliario en Europa para 2012

## **La presión regulatoria sobre las entidades bancarias y su necesidad de desprenderse de activos no estratégicos marcarán el futuro del sector**

- *En la edición de este año, el ranking de ciudades pierde relevancia. Las perspectivas de inversión en las principales plazas europeas son simbólicas y están más relacionadas con las previsiones macroeconómicas de los países que con el interés real de los inversores.*
- *El estudio muestra una tendencia para este año: el incremento del interés de los inversores en activos secundarios. La oferta puede ser muy grande y está involucrando a muchos y distintos actores, promotores, bancos, inversores, empresas en general y las administraciones públicas.*

**Madrid, marzo de 2012.** Las perspectivas para el sector inmobiliario en 2012 son más pesimistas que las de 2011. Este año el sector vivirá un gran parón debido a la incertidumbre de la evolución macroeconómica y a las dificultades, por parte del sector, de poder acceder a la financiación bancaria, según el informe ***Tendencias en el mercado inmobiliario 2012***, elaborado por PwC y ULI, que recoge las opiniones de 700 expertos del sector, entre los que destacan entidades financieras, inversores, promotores, inmobiliarias e intermediarios, entre otros.

Pero, ¿se puede esperar algún tipo de mejoría para este año? El mercado pone el foco en el corto plazo sobre dos tendencias. La económica, con expectativas de recesión en una parte relevante de Europa y en la que no se ven *drivers* de demanda inmobiliaria. Y, por otro lado, la bancaria, que no prevé una recuperación del crédito al sector.

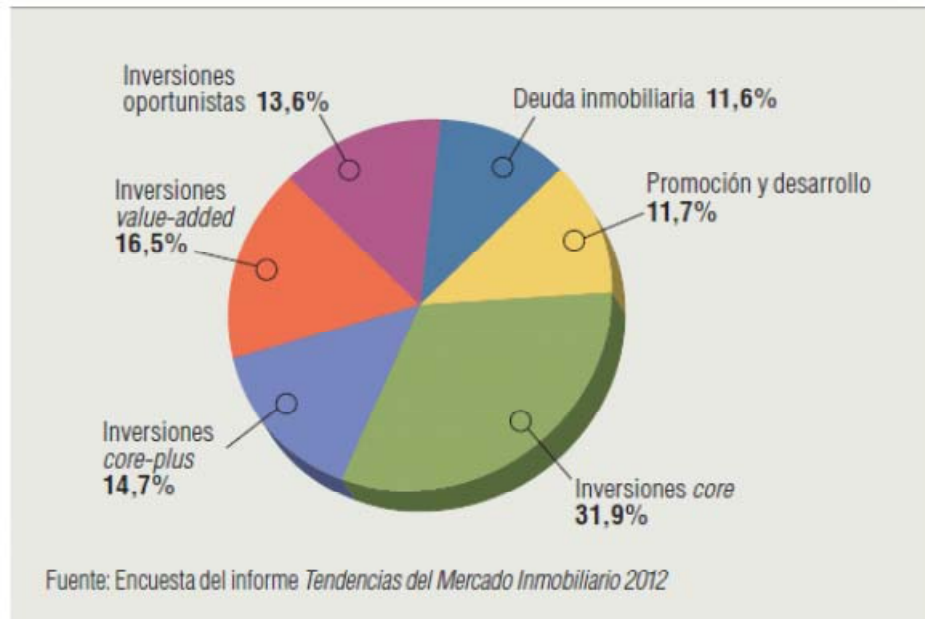
Pese a la importancia de la evolución macroeconómica, la clave para responder a la pregunta de si se puede esperar alguna recuperación para 2012 estará en las entidades bancarias. Por un lado, habrá que ver cómo afectarán, a sus posibilidades de financiación, las nuevas exigencias regulatorias. Y, en segundo lugar, si el inicio de una segunda crisis bancaria, motivada por los problemas de la deuda soberana, estimulará a las entidades a desprenderse de sus activos inmobiliarios y, de esta forma, generar buenas oportunidades para quienes tengan recursos propios.

El estudio muestra una tendencia para este año: el incremento del interés de los inversores en activos secundarios. La oferta puede ser muy grande y está involucrando a muchos y distintos actores, promotores, bancos, inversores, empresas en general y las administraciones públicas. Existe, en general, una necesidad de racionalizar y optimizar las

carteras de activos y los espacios en uso y, al mismo tiempo, realizar activos no estratégicos y ociosos. Escoger inversiones cuidadosamente en esta categoría puede llegar a ser una buena opción a largo plazo. En cuanto a inversión en nueva promoción inmobiliaria, mientras la situación macroeconómica no mejore, y se produzca la absorción del espacio desocupado, la demanda habrá de esperar.

GRÁFICO 1-9

### Preferencias en las asignaciones de inversiones en función de la estrategia



### Ciudades y sectores e inversión

Las preferencias de los inversores entre las ciudades europeas en 2012, con el telón de fondo un mal año en la economía, se sitúan en aquellas en las que sus economías presentan mejores indicadores. Se trata más de un reflejo de su futuro económico que una señal de que los inversores vayan a apresurarse a destinar su capital en esos mercados, entre los que destacan Alemania y países al este de Europa.

Las ciudades más penalizadas son las de aquellos países con economías más débiles. Madrid y Barcelona están en esta situación pero, a pesar de ello, se espera actividad de inversión creciente dado el interés en aprovechar oportunidades que sin duda van a existir.

Por último, el informe dedica un apartado a la demanda de futuro en el sector, una visión a largo plazo. Una de las tendencias emergentes será la mayor atención que deberá prestar el sector a las **necesidades del consumidor y de la sociedad**, como fórmula para garantizar unos ingresos sostenibles a largo plazo. El diseño de los edificios prestará cada vez más atención a la necesidad de inspirar y fomentar la creatividad. *“Empresas como Google no buscan una caja con ventanas, buscan un entorno”*, señala uno de los encuestados. Los principales inquilinos corporativos tratarán de colaborar con los promotores a modo de consorcio para co-ocupar edificios como fórmula para asegurarse los mejores edificios, permitiéndoles ocupar menos espacio pero de mayor calidad.

Los espacios **comerciales** serán una ayuda para los negocios que operan en Internet, y no al revés como hasta ahora. Las grandes cadenas necesitan una respuesta multicanal

sofisticada. Por tanto, los centros comerciales del futuro deben ser sostenibles, con un espacio al aire libre de alta calidad y con un uso interior flexible. **La sostenibilidad** en los edificios exigirá algo más que tener un sistema eficiente de energía. Tanto los promotores como los inquilinos creen que el futuro pasa también por educar a los inquilinos a ocupar un edificio de forma más sostenible, lo cual implica proporcionar planes de desplazamientos a través de coches compartidos, taxis y bicicletas.

**Para Guillermo Massó, socio de PwC,** “se ha disipado la expectativa de leve y lenta recuperación que se había generado hace un año, cuando los indicadores macroeconómicos evidenciaban una cierta mejora y se observaba una también tímida tendencia a fluir el crédito al mercado. Sin embargo, la tan largamente esperada salida de activos y deuda inmobiliaria de las entidades financieras puede generar, ahora, un estímulo y que los bancos empiecen a desprenderse de los activos no estratégicos de sus balances y pueda ser un catalizador para un mayor dinamismo en el mercado. En España, la reciente reforma financiera sobre las provisiones de las entidades generará un ajuste progresivo de valores que, con las salvedades sobre la calidad de carteras y el ritmo de salida, estimularán sin duda esta tendencia.

Todos coinciden en que, actualmente, lo importante en la inversión inmobiliaria no son las ciudades, son los activos. Lo mismo sucede con los distintos segmentos -oficinas, comercial, industrial, hoteles, o residencial- entre los que no hay buenas estrategias, sino que hay que seleccionar activos. Por eso cada vez es más importante el conocimiento y el análisis del activo, procesos de due diligence más exigentes, y la buena gestión de los activos para optimizar el valor a largo plazo”

GRÁFICO 3-2  
Perspectivas de inversión por área metropolitana  
para 2012

|               | Buenas                    | Aceptables            | Malas                     |
|---------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|               | Inversiones<br>Existentes | Inversiones<br>nuevas | Promoción<br>y desarrollo |
| 1 Estambul    | 3,83                      | 3,82                  | 4,03                      |
| 2 Múnich      | 3,77                      | 3,60                  | 3,36                      |
| 3 Varsovia    | 3,67                      | 3,50                  | 3,40                      |
| 4 Berlín      | 3,62                      | 3,50                  | 3,09                      |
| 5 Estocolmo   | 3,53                      | 3,54                  | 3,22                      |
| 6 París       | 3,53                      | 3,34                  | 3,13                      |
| 7 Hamburgo    | 3,50                      | 3,52                  | 3,10                      |
| 8 Zúrich      | 3,47                      | 3,41                  | 3,50                      |
| 9 Moscú       | 3,46                      | 3,69                  | 3,55                      |
| 10 Londres    | 3,40                      | 3,31                  | 3,12                      |
| 11 Viena      | 3,38                      | 3,18                  | 2,90                      |
| 12 Helsinki   | 3,22                      | 3,15                  | 2,64                      |
| 13 Frankfurt  | 3,18                      | 3,13                  | 2,73                      |
| 14 Praga      | 3,10                      | 3,17                  | 2,81                      |
| 15 Copenhague | 3,02                      | 3,23                  | 2,97                      |
| 16 Lyon       | 2,92                      | 2,84                  | 2,49                      |
| 17 Edimburgo  | 2,72                      | 2,70                  | 2,38                      |
| 18 Milán      | 2,71                      | 2,62                  | 2,20                      |
| 19 Ámsterdam  | 2,71                      | 2,74                  | 2,30                      |
| 20 Bruselas   | 2,70                      | 2,74                  | 2,24                      |
| 21 Madrid     | 2,52                      | 2,72                  | 2,01                      |
| 22 Roma       | 2,49                      | 2,41                  | 2,07                      |
| 23 Barcelona  | 2,48                      | 2,66                  | 1,98                      |
| 24 Budapest   | 2,29                      | 2,33                  | 1,91                      |
| 25 Lisboa     | 2,26                      | 2,33                  | 1,83                      |
| 26 Dublín     | 2,26                      | 2,53                  | 1,90                      |
| 27 Atenas     | 1,52                      | 1,87                  | 1,47                      |

Fuente: Encuesta del informe Tendencias del Mercado Inmobiliario 2012  
Nota: En escala de 0 a 5.



**Nota:**

PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 158 países con cerca de 169.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal y consultoría. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en [www.pwc.com](http://www.pwc.com)