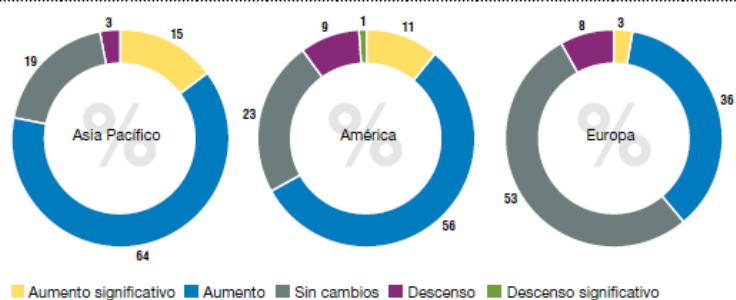


Gráfico 5 Entrada de flujo internacional de capitales al mercado inmobiliario europeo en 2014



La otra gran fuente de capital viene de America, casi el 70% de los encuestados prevén que se produzca un incremento significativo de la financiación de esta región en 2014. Además, existen señales de que este incremento de la financiación procedente del extranjero ha animado también a las entidades europeas, principalmente en el Reino Unido.

La financiación vía deuda empieza a fluir en Europa

Los proveedores de deuda europeos también se muestran más dispuestos a proporcionar financiación al sector inmobiliario. En concreto, las aseguradoras, los fondos de deuda y otros prestamistas alternativos están consiguiendo que el mercado de deuda europeo empiece a mejorar, y el 70% de los entrevistados considera que aumentará la financiación procedente de estos actores.

En cuanto a los bancos, el optimismo es más moderado, el 40% cree que crecerá, la mayor parte, en Reino Unido y Alemania. Sin embargo, todavía hay cautela. Tal y como afirma uno de los entrevistados, la financiación vía deuda sigue siendo “una sombra de lo que fue”. Los bancos siguen siendo muy estrictos a la hora de conceder financiación.

A medida que los inversores han ido incrementando sus inversiones en el mercado inmobiliario, se ha producido un enorme impulso a los mercados *core* europeos, lo que ha hecho que crezca la competencia por los mejores edificios en las mejores ubicaciones. La primera consecuencia ha sido un aumento significativo en los precios. En este sentido, casi el 60% de los encuestados considera que los activos *prime* están sobrevalorados.

Ha llegado, por tanto, el momento de mirar más allá para poder seguir con la búsqueda de valor y rentabilidad. **Los inversores están dispuestos a asumir más riesgo.** Empiezan a dejar atrás ciudades como Londres y París y a mirar con lupa **nuevos activos** (centros de datos o residencias de estudiantes) y **nuevos lugares** (el sur de Europa y, en concreto, España).

Próxima parada... España

El sentimiento inversor hacia España ha dado un giro extraordinariamente positivo y nuestro país ha pasado de ser la oveja negra a convertirse en uno de los mercados estrella: los fondos oportunistas atraídos por los activos *distressed*, y los inversores institucionales tradicionales por activos como oficinas, los locales comerciales, hoteles y ocio.

A las pocas semanas de que la Sareb comenzara a operar el pasado verano, la llegada de inversores a Madrid y Barcelona se convirtió en una estampida. Para otoño, la transformación del tono del mercado inmobiliario español ya era casi una realidad. Según los entrevistados, todo apunta a que continuará por la misma senda durante 2014.

En concreto, uno de los gestores de fondos paneuropeos entrevistados considera que tarde o temprano los inversores institucionales tradicionales también comenzarán a competir con los inversores oportunistas en España: “Creemos que serán procesos a medio plazo y no tanto inversiones inmediatas, pero llegarán”.

Sin embargo, también hay voces que opinan que España seguirá siendo un mercado *distressed* y que está lejos de ser algo más sostenible. Si bien es cierto que el volumen de inversión para los tres primeros trimestres de 2013 si disparó en un 198%, también es verdad que partía de una base muy baja (2.400 millones de euros). La mejora del mercado español, por tanto, no está exenta de cautela y desafíos. El principal, conseguir importantes cantidades de capital ante lo difícil de la financiación bancaria.

Las mejores ciudades

Madrid y Barcelona vuelven a ganar peso entre las ciudades más atractivas para la inversión inmobiliaria. Especialmente en la categoría de nuevas inversiones, donde han saltado desde la cola hasta los puestos 10 y 14 respectivamente. Uno de los entrevistados afirma que los inmuebles de oficinas en Madrid que tienen como inquilinos a administraciones públicas pueden ser una buena elección de inversión. Barcelona, por su parte, muestra buenas perspectivas en el sector hotelero.

En cuanto a las ciudades europeas, Múnich sigue estando a la cabeza del ranking general. Dublín (que ha sido la revelación de este año tras saltar 19 posiciones y colocarse en segundo lugar), Hamburgo, Berlín y Londres completan las primeras posiciones.

Nota:

PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 158 países con más de 180.000 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.es