

Tendencias del Mercado Inmobiliario Europa 2015

Un ejercicio de equilibrio



El informe **Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2015**, elaborado por PwC y Urban Land Institute a partir de más de 500 entrevistas a los principales representantes del sector, muestra un escenario optimista, con una fuerte entrada de liquidez, pero marcado por la debilidad económica de la Unión Europea.

En busca de equilibrio

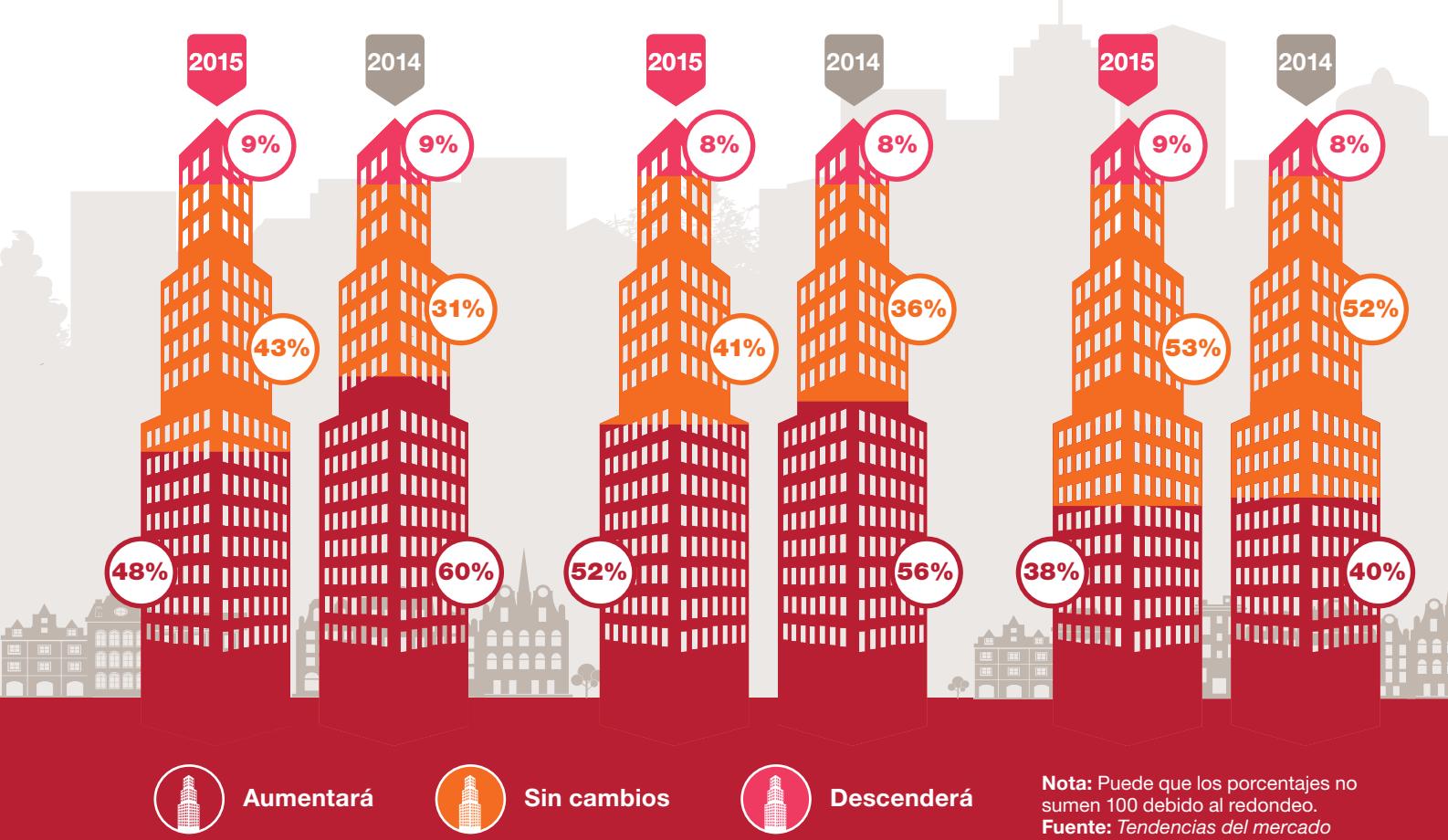
Pese a las incertidumbres económicas y geopolíticas, la confianza de los inversores sigue siendo elevada y las expectativas de rentabilidad y de creación de empleo se mantienen altas. En 2015, el sector inmobiliario europeo seguirá asistiendo a una fuerte entrada de liquidez pero existen dudas sobre sus fundamentales.

El sector inmobiliario en Europa –y, en España– encara 2015 con un fuerte crecimiento de actividad y con el reto de alcanzar el equilibrio en medio de una abundancia de capital casi sin precedentes, pero marcado por un claro desajuste de los precios en los mercados de venta y alquiler. La disponibilidad de

capital junto con la debilidad de entorno económico y las incertidumbres geopolíticas están provocando una distancia cada vez mayor entre lo que piden los vendedores y lo que están dispuestos a pagar los compradores por los activos *prime*.

En cualquier caso, la confianza entre los fondos, inversores institucionales, inmobiliarias y bancos sigue siendo elevada. Lo mismo sucede con las expectativas de rentabilidad y demanda de empleo para 2015: un 52% y un 38%, respectivamente, estima que será mayor–.

Perspectivas del negocio en 2015



Los activos, sobrevalorados

Los activos están sobrevalorados prácticamente en todos los mercados. Así lo considera, en mayor o menor medida, el 61% de los encuestados. Esta presión de los precios al alza tiene que ver con la abundancia de liquidez. Una situación que se prolongará durante 2015, según la opinión del 70% de los entrevistados.

Este exceso de capital se explica por la conjunción de cuatro factores: la sensible mejora que han experimentado en los doce últimos meses los mercados de deuda y que está permitiendo a los bancos retomar su actividad de refinanciación; la aparición de otras fórmulas de financiación alternativa; los flujos de dinero proveniente de Asia y un escenario sostenido de bajos tipos de interés.

En España, hay algunos factores que mejoran nuestra capacidad competitiva respecto a otros mercados vecinos europeos como son la reestructuración del sistema financiero, la reducción de costes y salarios y el papel que ha

ejercido Sareb en los últimos años. Una muestra clara es la proliferación de Socimis –vehículos de inversión inmobiliaria– en nuestro país, que se ha multiplicado por tres en los últimos doce meses. El informe señala que la deuda de capital entrante en España que se inició en 2013 no muestra signo de retroceso.

Un buen ejemplo del desacoplamiento entre la situación de exuberancia de liquidez que vive el sector inmobiliario europeo y la incertidumbre empresarial se refleja sobre la evolución de algunas de las economías de la zona euro –solo el 30% de los encuestados estima que la actividad económica mejorará– y el aumento de la preocupación por el entorno geopolítico –el conflicto en Ucrania, la situación en Oriente Medio, los calendarios electorales nacionales...– están detrás de esta situación.

Los inversores asumen más riesgo

Todo este contexto está provocando algunos cambios en el comportamiento

de los inversores, que están empezando a asumir mayores riesgos en busca de una mayor rentabilidad. Por ejemplo, está cambiando la forma en la que se miran activos y localizaciones secundarias o algunos segmentos tradicionalmente menos atractivos como el sector residencial que empieza a dejar de ser un coto exclusivo del sector público y de los promotores y se encuentra en el foco de los grandes inversores.

Pero a pesar de estas incertidumbres, la actividad en el mercado inmobiliario europeo ha sido frenética durante este último año y se prevé que haya un incremento de las operaciones y de la rentabilidad en 2015, más por la abundancia de capital que porque el sector inmobiliario europeo goce de unos fundamentales sólidos. En 2014, en Europa se realizaron transacciones inmobiliarias por valor de 26.194 millones de euros, un 316% más que en el ejercicio anterior –6.301 millones de euros–.

Los activos prime se encuentran sobrevalorados



Un buen ejemplo del desajuste entre la situación de exuberancia de liquidez que vive el sector inmobiliario y la incertidumbre empresarial se refleja en la desconexión entre el valor de los activos y el precio de los alquileres.



Madrid y Barcelona, entre las mejores ciudades

Cada año, **Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa** analiza los mercados de las principales ciudades europeas y los clasifica con arreglo a sus perspectivas de inversión. Y este año destaca las buenas perspectivas para Madrid y Barcelona, que escalan puestos de forma considerable. Madrid sube hasta el puesto tres del ranking europeo como atractivo de inversión –desde el número 19–, sólo por detrás de Berlín y de Dublín, y Barcelona lo hace hasta la posición número 13 –desde la 21–.

La capital alemana ha desbancado a Munich en el primer puesto del ranking de perspectivas en el mercado de inversiones, Dublin se mantiene en segunda posición mientras que Hamburgo y Atenas ocupan el cuarto y quinto lugar, respectivamente.

Por tanto, se observa una mezcla entre robustas ciudades alemanas y localizaciones que quieren protagonizar la recuperación.

En el mercado de desarrollo inmobiliario sigue habiendo más apetito

inversor en zonas con menor riesgo como Londres, Berlín, Hamburgo, Múnich o Estocolmo. En desarrollo también mejoran Madrid y Barcelona, pasando en 2015 a la posición 14 y 21, respectivamente, desde la 23 y 25 en 2014. En cuanto a los sectores, el logístico es el que mejores perspectivas presenta gracias al impacto del comercio electrónico. Le sigue el segmento de oficinas en el centro de las ciudades, mientras que los de oficinas en el extrarradio y los parques empresariales pierden interés progresivamente.

Los sectores con mejores perspectivas

En cuanto a los sectores, el logístico es el que mejores perspectivas presenta gracias al impacto del comercial electrónico. Le sigue el segmento de oficinas en el centro de las ciudades, mientras que los de oficinas en el extrarradio y los parques empresariales pierden interés progresivamente.



Nota: Los encuestados puntuaron las perspectivas de las distintas ciudades en base a una escala de 1 = muy deficiente a 5 = excelente y las puntuaciones para cada ciudad que se muestran corresponden a las medidas resultantes.

Fuente: *Tendencias del Mercado Inmobiliario Europa 2015*

Informe completo

Para descargar el informe completo escanea el código QR que aparece en la contraportada o accede a www.pwc.es

Las claves



Pese a las incertidumbres económicas y geopolíticas que genera la Unión Europea, la confianza en el sector inmobiliario de los inversores sigue siendo elevada y las expectativas de rentabilidad y de creación de empleo se mantienen altas.



El principal reto del sector para 2015 se encuentra en encontrar el equilibrio entre la abundancia de liquidez y el desajuste de los precios en los mercados de venta y alquiler. Las dudas sobre la evolución de algunas de las economías de la zona euro, el conflicto en Ucrania, la situación en Oriente Medio o los calendarios electorales nacionales están detrás de esta situación



El 61% de los encuestados considera que los activos están sobrevalorados prácticamente en todos los mercados.



Los inversores están empezando a asumir mayores riesgos en busca de una mayor rentabilidad, y comienzan a fijarse en segmentos tradicionalmente menos atractivos como el residencial.



Pese a la incertidumbre, la actividad durante 2014 ha sido frenética y las transacciones inmobiliarias durante este año en Europa alcanzaron un valor de 26.194 millones de euros, un 316% que el ejercicio anterior.



Madrid y Barcelona suben posiciones en el ranking. En dos años han pasado de estar a la cola en la categoría de nuevas inversiones, a estar en el puesto 3 y 13 respectivamente. Berlín ha desbancado a Munich en el primer puesto del ranking, Dublín se mantiene en segunda posición mientras que Hamburgo y Atenas ocupan el cuarto y quinto lugar, respectivamente.



Contactos



Rafael Pérez Guerra

Socio responsable del sector Inmobiliario de PwC
perez.rafael@es.pwc.com
+34 915 684 488



Antonio Sánchez Recio

Socio de PwC Tax & Legal Services del sector Inmobiliario de PwC
antonio.sanchez.recio@es.pwc.com
+34 915 685 615



Enrique Used Alonso

Socio de consultoría del sector Inmobiliario de PwC
enrique.used.alonso@es.pwc.com
+34 915 684 176



Guillermo Massó

Socio de consultoría del sector Inmobiliario de PwC
guillermo.masso@es.pwc.com
+34 915 684 353



Enrique Muñoz Álvarez-Net

Socio de consultoría del sector Inmobiliario de PwC
enrique.munoz.net@es.pwc.com
+34 915 684 430



Javier García Camacho

Socio de PwC Tax & Legal Services del sector Inmobiliario de PwC
javier.garcia.camacho@es.pwc.com
+34 915 684 209



Escanea este código QR
con tu smartphone para
descargarte el informe completo
o accede a www.pwc.es



pwc

PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 157 países con más de 184.000 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

© 2014 PricewaterhouseCoopers S.L. Todos los derechos reservados. "PwC" se refiere a PricewaterhouseCoopers S.L., firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.