

Nota de prensa

Fecha **28 de enero de 2016**

Contacto **Fernando Natera, PwC**
 Tel: 620836990
 e-mail: fernando.natera.kindelan@es.pwc.com

Páginas 3

Informe sobre el mercado inmobiliario en Europa en 2016, de PwC e ULI

La abundancia de capital y la escasez de activos de calidad impulsarán la promoción inmobiliaria y los sectores alternativos

Casi 80% de los encuestados afirma que la promoción y el desarrollo es la mejor alternativa ante la escasez de activos de calidad. Sectores como el sanitario y de salud, el hotelero, los alojamientos para estudiantes, los data centers o el logístico, en el punto de mira de los inversores. **Madrid y Barcelona** –en cuarta y decimosegunda posición- **continúan entre las capitales europeas más atractivas** para la inversión.

Madrid – 28 de enero de 2016 – La abundancia de capital, que seguirá llegando con fuerza al mercado, y la escasez de activos de calidad impulsarán en 2016 la promoción inmobiliaria y la inversión en sectores alternativos a los tradicionales. Así se desprende del informe **Tendencias del mercado inmobiliario en Europa 2016**, elaborado por PwC y el *Urban Land Institute*, a partir de 550 entrevistas con los principales actores del sector.

Development is an attractive way to acquire prime assets



Prime assets are overpriced



En 2016, el sector inmobiliario seguirá manteniendo su vigor. El 55% de los encuestados considera que **el capital continuará entrando con fuerza en el mercado**, gracias al escenario sostenido de bajos tipos de interés en Europa -y al consiguiente mayor atractivo de la inversión inmobiliaria respecto a la baja rentabilidad de la renta fija y a la volatilidad de los mercados de inversiones alternativas-. Asia y América serán de donde vengan los principales flujos de dinero más allá de la UE. Sin embargo, **los activos de mayor calidad seguirán escaseando** –lo dice el 40%- y aquellos disponibles **estarán sobre valorados en prácticamente todos los mercados europeos**, según el 63% de los entrevistados. En este contexto, **la promoción y el desarrollo inmobiliario es para una amplia mayoría -de casi el 80%- la mejor alternativa para comprar activos de calidad con buenas expectativas de rentabilidad**.

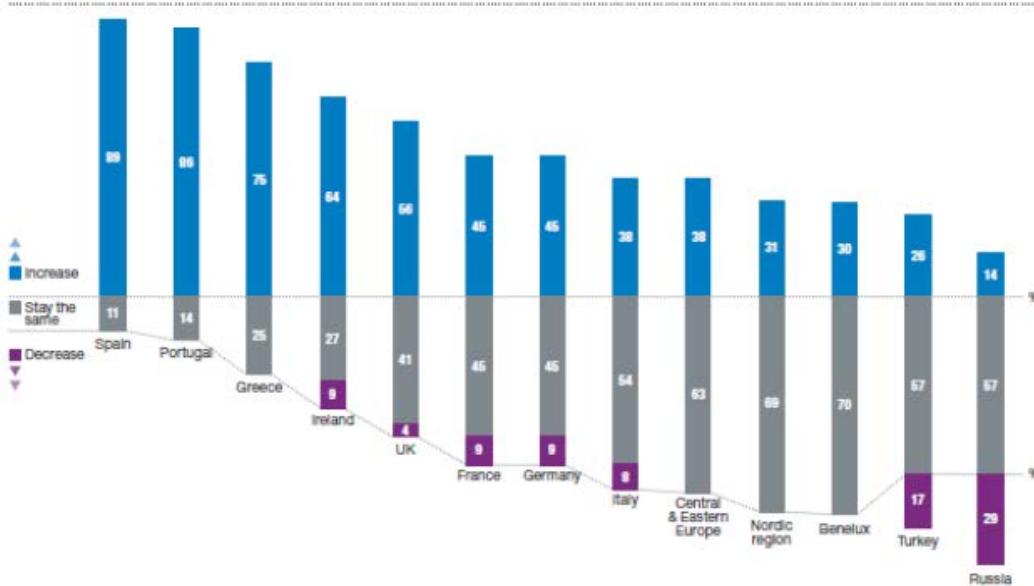
El empuje de la promoción inmobiliaria se verá acompañada, a su vez, por un mayor protagonismo de otros de sectores -más allá de los comerciales y de oficinas-, como son **el sanitario y de salud, el hotelero, los alojamientos para estudiantes, los data centers o el logístico**. Estos sectores alternativos –que el 75% de los encuestados considera ofrecen buenas oportunidades de negocio- están notando ya el efecto favorable de grandes fenómenos globales como la urbanización, el envejecimiento de la población y el desarrollo tecnológico.

Alternative real estate sectors offer good opportunities



El documento recoge el optimismo de los fondos, inversores institucionales, compañías inmobiliarias y bancos sobre la evolución de la industria en los próximos doce meses, aunque en menor medida que el año pasado. Estas expectativas son especialmente favorables los países del Sur de Europa, incluyendo España reflejando margen adicional de recuperación en un entorno de mejora económica y trasladando las claves de la inversión de la oportunidad de la crisis a los fundamentales en la mejora de ingresos. La incertidumbre política la inmigración, terrorismo, una hipotética salida del Reino Unido de la UE, o la desaceleración de la actividad en China y el empeoramiento económico fuera de Europa son algunas de las preocupaciones de los inversores que moderan el optimismo generalizado. Hay que destacar que la financiación ha desaparecido por completo de la lista de desvelos de la industria.

Figure 1-2 Business profitability in 2016



Un mercado en transformación

El informe señala que nos encontramos ante un mercado inmobiliario en transformación en el que **los inversores oportunistas** -atraídos por precios bajos y rentabilidades muy altas- **están dando paso a un abanico más amplio de actores** (fondos de pensiones, gestoras de patrimonios, inversores inmobiliarios tradicionales y privados, fondos soberanos, aseguradoras) con expectativas de rentabilidad más modestas, basadas en los fundamentales de los activos.

Como cada año, **Tendencias del mercado inmobiliario en Europa 2016** vuelve a analizar las principales ciudades europeas y las clasifica con arreglo a sus perspectivas de inversión y desarrollo (ver ranking adjunto). Para 2016, destacan de nuevo las **buenas perspectivas para Madrid y Barcelona**.

La capital de España se mantiene en cuarta posición entre las más atractivas, detrás de **Berlín, Hamburgo y Dublín**. Entre octubre de 2014 y septiembre de 2015, **Madrid** había movilizado 5.000 millones de euros, situándose como el quinto mercado más activo de Europa. **Barcelona** asciende un puesto -del trece al doce- y forma parte de grupo de dieciocho ciudades con buenas perspectivas de inversión en 2016, según los encuestados.

Los grandes cambios de fondo

El documento recoge una serie de **cambios de fondo que se están produciendo en el negocio inmobiliario** y que tienen que ver con cómo la industria trata de adaptarse a las necesidades de los clientes y a fuerzas disruptivas como la tecnología, la demografía, los cambios sociales y la rápida urbanización. Esto se traduce, por ejemplo, en los siguientes ámbitos:

1. **Un mercado de ciudades y no de países.** Los inversores están poniendo el foco más en ciudades que en países y están apostando por sectores alternativos, más operacionales para capturar mejoras en sus retornos.
2. **Vuelta al centro de las ciudades.** Los promotores e inversores más avanzados están innovando tratando de anticiparse a una demanda de ocupación que cambia con rapidez. La urbanización está empujando la demanda al centro de las ciudades, a un menor apetito por las afueras y los largos desplazamientos diarios.
3. **El espacio, en función de su productividad.** Nos encontramos ante un cliente más informado, gracias a la tecnología, que considera el espacio no en función de su coste y de los términos del contrato, sino en función de la productividad que le ofrece ese espacio en un entorno de cambios rápidos en su masa laboral, en la forma de trabajar, y en los hábitos comerciales y sociales de la población.

Para Guillermo Massó, **Líder del Sector Inmobiliario en PwC**, “todavía no hay consenso en cómo va a afectar a cuestiones clave como la flexibilidad, sobre cómo serán los espacios temporales y períodos contractuales óptimos; o hasta qué punto se va a querer pagar más por metro con menos espacio y mejor experiencia, entre otras cuestiones, pero hay una lógica real detrás de ello. El reto de la industria es ser menos *ladrillo* y estar más orientada al servicio”.

Notas:

Tendencias del Mercado Inmobiliario en Europa 2016, se ha realizado a partir de 550 entrevistas (316 en profundidad) con los principales actores del sector (fondos, inversores institucionales, compañías inmobiliarias y entidades financieras).

El propósito de PwC es generar confianza en la sociedad y resolver problemas importantes. Somos una red de firmas presente en 157 países con más de 208.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal, consultoría y transacciones. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en www.pwc.es

PwC se refiere (en conjunto o por separado) a la red de firmas que integran PwC, cada una de las cuales se constituye con una entidad legal independiente. Por favor, visite www.pwc.com/structure para más información.

Table 3-1 Investment and development prospects, 2016

	Investment	Development
1 Berlin	4.13	4.05
2 Hamburg	3.92	3.78
3 Dublin	3.86	3.70
4 Madrid	3.84	3.39
5 Copenhagen	3.76	3.71
6 Birmingham	3.75	3.53
7 Lisbon	3.72	3.06
8 Milan	3.69	3.22
9 Amsterdam	3.66	3.13
10 Munich	3.65	3.80
11 Stockholm	3.64	3.75
12 Barcelona	3.63	3.08
13 Budapest	3.59	2.76
14 Istanbul	3.58	3.63
15 London	3.55	3.39
16 Helsinki	3.55	2.96
17 Warsaw	3.53	3.06
18 Edinburgh	3.53	3.47
19 Prague	3.48	3.07
20 Frankfurt	3.46	3.41
21 Brussels	3.44	3.03
22 Paris	3.44	3.16
23 Vienna	3.44	3.45
24 Zurich	3.38	2.92
25 Rome	3.29	3.08
26 Lyon	3.24	3.10
27 Athens	2.76	1.76
28 Moscow	2.75	2.44

● Good = above 3.5 ● Fair = 2.5-3.5 ● Poor = 1 to 2.5

Note: Respondents scored cities' prospects on a scale of 1=very poor to 5=excellent and the scores for each city are averages.

Source: Emerging Trends Europe survey 2016