



Oportunidades en un mercado inmobiliario europeo que evoluciona favorablemente

Virginie Wallut, Directora de Análisis Inmobiliario e Inversión Sostenible de La Française Real Estate Managers

Mayo 2022



El mercado inmobiliario comercial europeo siguió repuntando durante el primer trimestre de 2022 con 65.000 millones de euros de inversión, lo que supone un aumento del 53% en comparación con el primer trimestre de 2021.

El hecho de que el sector inmobiliario sea una cobertura contra la inflación explica en gran medida el interés de los inversores por esta clase de activos. En general, los inversores están muy atentos a la solvencia de los inquilinos; un factor que es cada vez más importante dada la inflación y sus consecuencias en el ratio de rentabilidad.

Por otro lado, es difícil anticipar cómo los nuevos brotes de Covid en el cuarto trimestre de 2021, la guerra de Ucrania y las interrupciones de la cadena de suministro asociadas influirán en la actividad inmobiliaria comercial de 2022. Se espera que los cuellos de botella en la oferta ralenticen la ejecución de construcciones y hagan subir los precios de las promociones.

Además, como se observó en 2021, los criterios medioambientales, sociales y de gobernanza (ASG) deberían ganar importancia. De hecho, las nuevas normativas sobre ASG que entrarán en vigor harán que resulte económicamente inconcebible mantener bienes inmuebles obsoletos.

Despegue del mercado europeo de inversión inmobiliaria

El volumen de la inversión inmobiliaria comercial en Europa alcanzó un nuevo máximo en los últimos doce meses de 281.000 millones de euros (a finales de marzo de 2022). El mercado de oficinas, que representa 125.000 millones de euros (un 30% más que su media a largo plazo) y en el que los inversores siguen centrándose en activos de nueva generación, céntricos, flexibles, dotados de servicios y energéticamente eficientes, es, con diferencia, la clase de activos preferida.

Impulsado por la expansión desenfadada del comercio electrónico y el crecimiento previsto de los alquileres, el espacio logístico y de industria ligera registraron un volumen de inversión récord de 67.000 millones de euros. Los activos comerciales y de ocio también repuntaron, con aumentos del 63% y el 3%, respectivamente, en doce meses.

Geográficamente, Francia y Noruega registraron volúmenes récord en activos minoristas, en el primer trimestre. Con el levantamiento de las restricciones a los viajes, España también experimentó un buen comienzo en el segmento del ocio. La inversión en sectores alternativos, como el residencial tutelado y el sanitario, se redujo en el primer trimestre de 2022 en comparación con el primer trimestre del 2021, debido principalmente a la falta de oferta.

Los yields de los activos prime siguen bajos

Los yields de los activos prime se mantuvieron, en general, estables en toda Europa durante el pasado año, a pesar de un aumento del 1% y del 1,5%, respectivamente, en la tasa libre de riesgo y en el coste de la financiación. Dada la subida de la tasa libre de riesgo, la prima de riesgo inmobiliaria media de la mayoría de los mercados europeos ha subido hasta los niveles de su media a largo plazo. No obstante, nuevas subidas de los tipos de interés podrían ejercer una presión al alza sobre los yields inmobiliarios, cuyos efectos podrían verse parcialmente compensados por los alquileres indexados a la inflación. La rentabilidad global del sector inmobiliario se verá impulsada por el crecimiento de los alquileres, en contraposición a las ganancias de capital.

Tendencias en un mercado inmobiliario a dos velocidades

Impulsada por la mejora de las cifras de desempleo, la contratación en toda Europa evolucionó positivamente. Por ejemplo, ciudades como Dublín, Lille y Londres registraron aumentos de más del 100% en la contratación, durante el primer trimestre de 2022. Mientras tanto, el mercado europeo de oficinas* creció un 52% en los últimos doce meses. A medida que ha aumentado la contratación y disminuido las ejecuciones, el stock se ha estabilizado. La misma tendencia se observa en la mayoría de los mercados inmobiliarios europeos de primera categoría: alta demanda en las ubicaciones prime y escasa demanda en las zonas periféricas.

Cuidado con las tasas de desocupación, los mercados secundarios pueden comportarse de forma diferente

Las tasas medias de desocupación siguen ocultando importantes discrepancias entre los mercados primarios y secundarios. Las tasas de desocupación de los activos ubicados en el centro de los mercados inmobiliarios prime, donde la demanda se centra en los activos de nueva generación, siguen siendo bajas y respaldan los valores de los alquileres. Por ejemplo, en el primer trimestre de 2022, Berlín, Londres, Edimburgo y París registraron aumentos en los valores de los alquileres de más del 10% en comparación con el período anterior al Covid. Alemania experimentó el mayor incremento, mientras que España e Italia sufrieron debido a un stock excesivo u obsoleto.

Mientras, los ingresos sobre los activos secundarios, en todos los mercados, han alcanzado nuevos récords. La demanda se centra cada vez más en los activos que cumplen los criterios ASG. De hecho, las empresas están optando por espacios de oficina más eficientes desde el punto de vista energético para reducir su huella de carbono global.

Fuentes: CBRE, MBE, La Française REM Research

**en las 12 principales ciudades europeas: Bruselas, Lille, Lyon, París, Berlín, Fráncfort, Hamburgo, Múnich, Dublín, Milán, Ámsterdam, Madrid*

Disclaimer: **ESTE COMENTARIO ESTA DESTINADO A INVERSORES NO PROFESIONALES SEGÚN LA DIRECTIVA MIFID II.** La información contenida en este documento se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye en ningún caso una oferta o invitación a invertir, un consejo de inversión o una recomendación relativa a ninguna inversión específica. Las informaciones, opiniones y cifras concretas que se facilitan se consideran fundadas o exactas en la fecha en que se elaboraron, sobre la base de las condiciones económicas, financieras y bursátiles actuales, y reflejan las opiniones actuales del Grupo La Française sobre los mercados y las tendencias del mercado. No tienen valor contractual y están sujetas a cambios, y pueden diferir de las opiniones de otros profesionales de la gestión. Tenga también en cuenta que los resultados pasados no son garantía de resultados futuros y que el nivel de rendimiento no es constante a lo largo del tiempo. Publicado por La Française AM FINANCE Services, con domicilio social en 128, boulevard Raspail, 75006 París, Francia, y que está regulado como proveedor de servicios de inversión por la ACPR ("Autorité de contrôle prudentiel et de résolution") con el nº. 18673. La sociedad de gestión de carteras La Française Real Estate Managers recibió la acreditación de la AMF nº GP-07000038 el 26 de junio de 2007 y la acreditación de GFIA según la Directiva 2011/61/UE, con fecha 24/6/2014 (www.amf-france.org).