



El mercado inmobiliario europeo: Sólido repunte en 2021

Virginie Wallut, responsable de Investigación Inmobiliaria e Inversión Sostenible de La Française Real Estate Managers
Estate Manager



El mercado inmobiliario europeo repuntó con fuerza en 2021, con cifras a final de año más cercanas a los niveles anteriores a la crisis. Se distinguen dos clases de activos claramente: los inmuebles de oficinas, especialmente en Francia y Alemania, y de logística, cuyos volúmenes de inversión avanzan de forma significativa. A pesar de experimentar una aceleración a finales de año y registrar inversiones de 11.000 millones de euros en el cuarto trimestre, el mercado francés de inversión inmobiliaria sigue estando un 8% por debajo de los niveles de 2020; la razón principal es que los inversores se han vuelto más selectivos. Tanto los inversores como los inquilinos prefieren activos de última generación, céntricos, flexibles, dotados de buenos servicios y energéticamente eficientes. Esta tendencia va a intensificar la polarización del mercado inmobiliario, por lo que cabe esperar una mayor desocupación en las zonas periféricas. También se observa otra tendencia: los inversores buscan diversificar sus carteras inmobiliarias mediante la inversión en segmentos inmobiliarios defensivos como el residencial, las viviendas gestionadas (residencias para estudiantes y personas mayores) y los centros sanitarios situados en el núcleo urbano. Sin embargo, dado el desequilibrio estructural entre la demanda y la oferta, se enfrentan a un stock limitado.

Despegue del mercado europeo de inversión inmobiliaria

El volumen de inversión inmobiliaria comercial en Europa aumentó un 19%, alcanzando los 256.000 millones de euros en 2021. El sector inmobiliario de oficinas, sobre todo en Francia y Alemania, es el gran ganador con 111.000 millones de euros de volumen de inversión. La logística representa el 24% de las inversiones en 2021 y, por primera vez, sigue de cerca a los inmuebles de oficinas en Reino Unido. Los segmentos alternativos, como la sanidad, el residencial gestionado, etc., sufrieron la escasez de oferta. Es interesante observar que los volúmenes de inversión en los países europeos son muy heterogéneos. Los mercados de Reino Unido y Suecia han registrado aumentos significativos, mientras que Francia y Bélgica se han quedado atrás en relación con los volúmenes de 2020. El capital extranjero, concretamente el estadounidense, sigue alimentando el mercado europeo y representa el 50% del capital invertido en 2021.

Reducción del rendimiento de los activos prime

En un contexto de condiciones de financiación favorables y bajos tipos de interés, el sector inmobiliario mantuvo su condición de inversión segura. Los rendimientos prime se redujeron en 2021 debido a la escasez de oferta y a la elevada demanda de inquilinos para los activos de oficinas situados en el centro. Los rendimientos de las oficinas prime están por debajo del 3% en París y en las ciudades A alemanas, y se sitúan entre el 3 y el 3,5% en Ámsterdam,

Londres, Madrid y Bruselas. Tras el Brexit, los rendimientos prime en Reino Unido siguen siendo más altos que en otras capitales europeas. Sin embargo, una recuperación económica más fuerte de lo esperado y un renovado interés de los inversores podrían traducirse en una corrección del mercado. Las nuevas normas de eficiencia energética y los requisitos de centralidad están presionando al alza los rendimientos de los activos obsoletos e ineficientes desde el punto de vista energético, especialmente en las zonas periféricas urbanas.

La demanda se concentra en activos de "nueva generación", céntricos y sostenibles

A pesar de la generalización del teletrabajo, cuyos efectos deberían verse parcialmente compensados por la recuperación económica y la buena marcha del mercado laboral, la contratación repuntó con fuerza en 2021. La demanda se apoya principalmente en los sectores tecnológico, industrial, ciencias de la vida y energético. En general, la ocupación* del mercado de oficinas en 2021 aumentó un 31% en 2021, todavía un 20% por debajo de la contratación de 2019. Los inquilinos siguen prefiriendo los inmuebles céntricos de última generación, como demuestra el aumento del 42% en la contratación. La conversión de edificios de oficinas obsoletos en inmuebles residenciales ha contribuido a controlar el stock, que, aunque es elevado, sigue siendo inferior a los niveles pre crisis. La mayor parte del stock gira en torno a activos secundarios que ya no responden a los estándares de centralidad, tecnología o sostenibilidad.

Cuidado con las cuotas de desocupación, los submercados pueden comportarse de forma diferente

Las tasas medias de desocupación ocultan importantes discrepancias entre los mercados primarios y secundarios. En Fráncfort, por ejemplo, la tasa media de desocupación es del 8,6% en 2021, mientras desciende al 6% en las ubicaciones centrales y aumenta al 15% en algunos submercados. Los alquileres prime en toda Europa aumentaron en 2021. La fuerte demanda de activos de calidad presionó aún más los alquileres y contribuyó indirectamente a acelerar la polarización del mercado de oficinas. Dadas las bajas tasas de desocupación en las ciudades alemanas, cabe esperar revisiones al alza de los alquileres. Por otro lado, Madrid y Milán vieron caer sus rentas en 2021 debido al exceso de oferta.

Los incentivos han aumentado en todos los mercados europeos, tanto a la hora de firmar nuevos contratos de alquiler como de negociar la renovación o ampliación de los existentes. La brecha entre los valores de los alquileres principales y los económicos se está ampliando.

Fuente: CBRE, La Française REM Research

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

Disclaimer:

ESTE COMENTARIO ESTÁ DESTINADO A INVERSORES PROFESIONALES SEGÚN LA DEFINICIÓN DE LA LEY 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 asesoramiento 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 ACPFR ("Autorité de contrôle prudentiel et de résolution") con el n.º. 18673. La sociedad de gestión de carteras La Française Real Estate Managers recibió la acreditación de la AMF n.º 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).