



Mercado Inmobiliario Europeo: volumen de inversión récord

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

Noviembre 2022



En un entorno de alta inflación, los inversores siguen apostando por el sector inmobiliario, ya que ofrece una buena protección contra la inflación y constituye una inversión defensiva a largo plazo.

El volumen de inversión inmobiliaria comercial europea alcanzó un récord en el tercer trimestre de 2022, en gran parte debido a las transacciones iniciadas entre seis y doce meses antes. Sin embargo, el deterioro del entorno macroeconómico y geopolítico y la volatilidad de los mercados financieros sugieren un panorama diferente para finales de año.

La inflación ha llevado a los bancos centrales a aplicar políticas monetarias más restrictivas y los rendimientos inmobiliarios han empezado a subir, la magnitud de la subida depende en gran medida de la calidad y el tamaño del activo, así como de la vacancia del mercado.

La selección más exhaustiva está dando lugar a la polarización de los mercados: fuerte demanda de ubicaciones céntricas y mayor desocupación en ubicaciones periféricas. Los activos inmobiliarios alternativos (como los sanitarios), no correlacionados con el ciclo económico, siguen ofreciendo un perfil de riesgo/rendimiento relativamente competitivo y ofrecen oportunidades de diversificación de la cartera.

Mercado Inmobiliario Europeo: volumen de inversión récord

El volumen de inversión inmobiliaria comercial en Europa alcanzó un máximo en doce meses de 283.000 millones de euros (a finales de septiembre de 2022). El sector minorista fue el que más creció (+23%), seguido del logístico (+12%) y el de oficinas (+10%). Reino Unido, Alemania y Francia siguieron atrayendo a la mayoría de los inversores, con volúmenes de inversión de 66.000 millones de euros, 63.000 millones de euros y 34.000 millones de euros, respectivamente, en un periodo de 12 meses.

Aunque el mercado sigue invirtiendo predominantemente en oficinas, se está reequilibrando hacia otras clases de activos, en un contexto de hiperselectividad por parte de los inversores, es decir, una concentración de compradores en unos pocos mercados consolidados.

Los plazos de las transacciones aumentan debido al debate en curso sobre la valoración justa de los activos.

Aumenta el yield de las oficinas

El año 2022 ha estado marcado por el endurecimiento de las políticas monetarias. La subida de los tipos sin riesgo, es decir, con los bonos alemanes, franceses y británicos a 10 años en el 2,1%, 2,7% y 3,2% (a 30 de septiembre de 2022) respectivamente, ha empujado al alza los yields inmobiliarios. La magnitud de la subida varía según los activos y los mercados. París, Bruselas y Ámsterdam



experimentaron el mayor crecimiento interanual, con +50 pbs, seguidos de Hamburgo, Berlín y Munch (+35 pb).

El número de operaciones realizadas sigue siendo limitado, pero podría aumentar a medida que se refinancien los activos.

Una mayor ralentización de la actividad económica podría provocar subidas más pronunciadas de los yields inmobiliarios, sobre todo en los activos secundarios.

Repunte de la demanda de alquiler de oficinas

Se confirma la recuperación del mercado europeo de alquiler de oficinas. La contratación a 12 meses* en Europa ha aumentado un 36% interanual, superando la media de diez años en un 5%. Las principales ciudades europeas registraron un aumento de la demanda, con Dublín, Londres y Múnich a la cabeza, respectivamente, con un crecimiento del 178%, 83% y 56%. Ámsterdam, por el contrario, registró un descenso de la demanda del 8% interanual.

La oferta en Europa ha comenzado a descender, concretamente en Múnich, Madrid, Lyon, Bruselas y Fráncfort. Los mercados europeos se están comportando a dos velocidades, es decir, las ubicaciones céntricas se enfrentan a una gran demanda y ofrecen poca oferta, mientras que las ubicaciones periféricas están experimentando una caída de la demanda.

Una brecha cada vez mayor entre las localidades céntricas y las periféricas

Impulsada por la amplia difusión del teletrabajo, la oficina se considera más que nunca un lugar para promover la integración, el pensamiento colectivo y la creatividad. La ubicación céntrica sigue siendo clave, como refleja el crecimiento de los alquileres prime en la mayoría de los mercados. Los alquileres prime suben año tras año en todas las ubicaciones céntricas de las principales ciudades europeas. Por ejemplo, Londres, Bruselas, Berlín, Ámsterdam y Milán registraron nuevos aumentos en los valores de los alquileres prime durante el tercer trimestre. Sin embargo, la diferencia entre los edificios de categoría A situados en las zonas céntricas y los situados en las zonas periféricas sigue aumentando. Las ubicaciones periféricas se enfrentan a una mayor presión a la baja de los alquileres.

El aumento de los costes energéticos está dirigiendo la atención de los usuarios hacia el rendimiento energético. Dada la falta de edificios energéticamente eficientes para satisfacer esta elevada demanda, los valores de los alquileres podrían ser más altos para este tipo de inmuebles energéticamente eficientes.

Fuentes: CBRE, MBE, Trading Economics, La Française REM Research

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

La información proporcionada se considera fundada y exacta en la fecha de su publicación. La información refleja las opiniones de La Française Real Estate Managers. Esta publicación no tiene valor contractual y su contenido está sujeto a cambios. Las opiniones pueden diferir de las de otros profesionales de la gestión. Publicado por La Française AM FINANCE Services, con domicilio social en 128, boulevard Raspail, 75006 París, Francia, y que está regulada 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).