

PwC prevé un récord de inversión inmobiliaria este año en España

La consultora cree que el sector inmobiliario superará su techo en 2018, ya que los signos de mayor estabilidad en el escenario internacional favorecen la llegada de nuevos proyectos al mercado nacional.

Gabriel Trindade. Barcelona

El mercado inmobiliario en España avanza hacia su récord de inversión. Así lo cree el socio responsable de esta área de la firma de consultoría PwC, Rafael Bou, quien ayer destacó, durante la presentación de un informe sobre tendencias de mercado en Europa, que el mejor escenario internacional favorece la llegada de nuevos proyectos.

Bou afirmó que existe un "optimismo generalizado" entre los principales actores del sector. "Si el 2017, con el Brexit y Trump, fue un año de récord en inversiones, 2018 debería ser mejor ya que no tenemos nada de esto", indicó. En este sentido, también apuntó que existe una mayor estabilidad política en Europa tras las elecciones de Francia y Alemania.

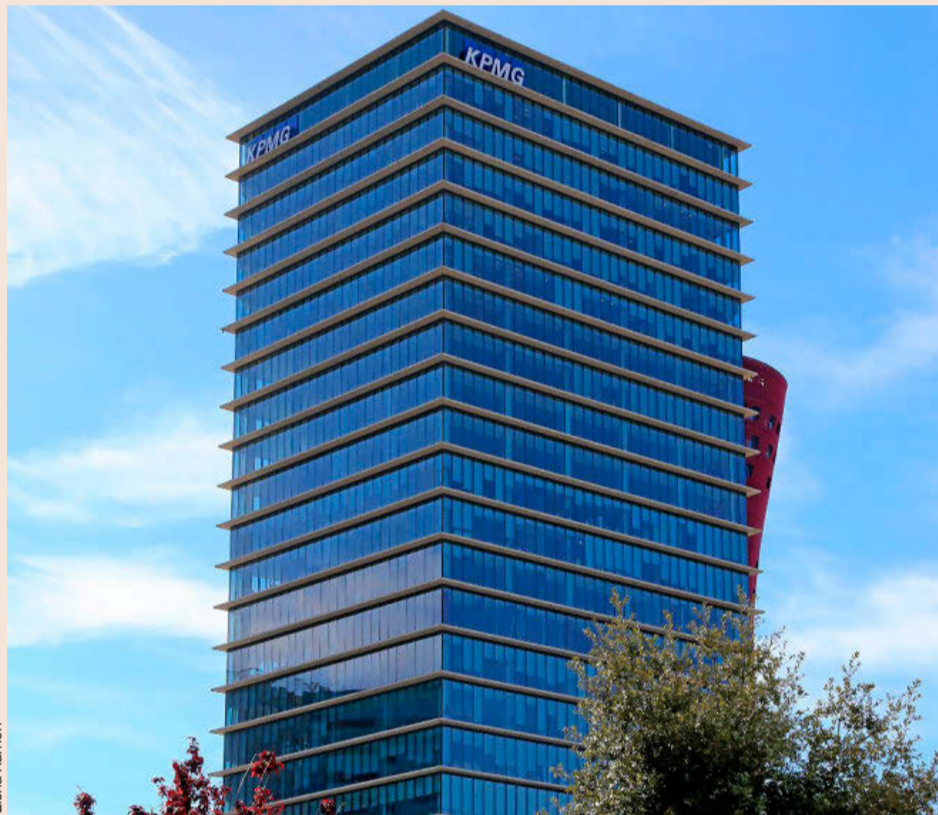
Otro factor que favorecerá este récord es que el Banco Central Europeo (BCE) mantendrá bajos los tipos de interés. Bou afirmó que la incertidumbre que planea sobre el sector es conocer cuándo acabará el actual ciclo expansivo y puso una fecha en el horizonte: "El año que viene la incertidumbre en este aspecto puede aumentar con el nombramiento de un nuevo presidente del BCE".

Madrid, quinta ciudad

La encuesta de PwC, elaborada en colaboración con Urban Land Institute, sitúa a Madrid como la quinta ciudad europea para realizar negocios inmobiliarios. Si se mira la letra pequeña, se puede ver cómo la capital española obtiene la sexta plaza en desarrollo de proyectos y la quinta en captación de inversión.

El estudio afirma que se espera un fuerte crecimiento en las rentas de los edificios de oficinas de la capital. "En comparación con las capitales europeas más al norte, el crecimiento del alquiler se ha visto frenado por el golpe que la

La consultora afirma que el año que viene podrían producirse cambios en los tipos de interés del BCE



Elena Ramón

economía española sufrió tras el colapso financiero mundial", indica. PwC destaca la evolución del sector del *retail* y del hotelero, y el reposicionamiento de oficinas. Madrid ha escalado cuatro posiciones respecto al ranking del ejercicio pasado.

Barcelona, que mejora cinco posiciones, se encuentra en la decimoprimer posición en la clasificación general. La

Madrid es la quinta ciudad europea más atractiva para realizar operaciones inmobiliarias

ciudad catalana obtuvo la decimotercera posición en inversión y la novena en desarrollo de proyectos inmobiliarios.

La crisis política catalana, a debate

La presentación del informe de tendencias de 2018 de PwC contó con una mesa redonda donde se abordaron diferentes temas de actualidad. El más destacado, las implicaciones de la crisis política independentista en el sector inmobiliario. El director de desarrollo de negocio de Merlin Properties, Francisco Rivas, señaló que el *retail* fue una de las áreas más afectadas, ya que se toman las decisiones de forma más inmediata. En cambio, el mercado de oficinas y el logístico mantuvieron

un ritmo similar. "Se han encendido señales de alarma por si la situación perdura en el tiempo", alertó. En este sentido, afirmó que los inversores están atentos ante la inseguridad jurídica pero recordó que, en general, los cambios políticos siempre generan inestabilidad en la economía. Por su parte, la directora de HI Partners, Montse Rius, reconoció una caída del RevPar –indicador que mide la rentabilidad por habitación en el sector hotelero– en el último trimestre del año. "En los

El informe señala que Barcelona está entre las ciudades que más podrían verse favorecidas por el Brexit, aunque advierte de los peligros del secesionismo. El análisis pone de relieve que tanto el *retail*, como las oficinas o la vivienda se encuentran en un momento álgido. También la logística. "Impulsados por la demanda de las empresas de comercio electrónico, los inver-

meses que llevamos de este ejercicio, se ha visto una recuperación, aunque aún estamos en niveles por debajo del año pasado", explicó. Por su parte, el consejero delegado de Renta Corporación, David Vila, aseguró que la crisis política catalana ha afectado menos de lo que todo el mundo había previsto en el sector inmobiliario. "Especialmente en el sector residencial, donde los alquileres se mantienen fuertes", aseguró el primer ejecutivo de la inmobiliaria.

CIUDADES FAVORITAS PARA EL INVERSOR

1	Berlín
=2	Copenhague
=2	Fráncfort
4	Múnich
5	Madrid
6	Hamburgo
7	Dublín
8	Estocolmo
9	Luxemburgo
10	Ámsterdam
=11	Barcelona
=11	Lisboa
13	Viena
14	París
15	Praga

Fuente: PwC y Urban Land Institute.

El reposicionamiento del segmento de oficinas en Madrid ha impulsado a la capital española.

sores y promotores están comprando naves logísticas y desarrollando de forma especulativa nuevos espacios en la zona de Barcelona, por primera vez desde el colapso financiero mundial", según el informe. "Hay quien habla ya de burbuja de precios en la logística por el *boom* que se está viviendo", añadió Bou.

Las 800 encuestas con las que se ha elaborado el estudio son anteriores al 1 de octubre de 2017, con lo que no reflejan el impacto en el sector inmobiliario de la crisis política derivada del proceso independentista. "Superado el *shock* inicial, la inversión se ha ido recuperando gradualmente", explicó Bou. La mayoría de inversores extranjeros ha vuelto. "Hay gente que ha decidido no invertir, mientras que otros vieron una oportunidad en precios y competencia y volvieron rápidamente", indicó.

¿Barcelona y Madrid habrían ocupado una posición similar en el ranking si éste se hubiera realizado después del 1-O? Bou destacó que Madrid siempre está en posiciones superiores a la capital catalana porque es una ciudad más grande.

SEGÚN SOLVIA

Más del 65% del mercado promotor está formado por pymes

R.Arroyo. Madrid

El mercado promotor en España sigue siendo un negocio muy atomizado pese a la irrupción en los últimos años de grandes jugadores controlados por fondos de inversión o entidades bancarias. En concreto, más del 65% del mercado promotor español está formado actualmente por pequeñas y medianas empresas (pymes), según refleja un informe elaborado por Solvia, plataforma inmobiliaria de Banco Sabadell.

El informe concluye, además, que en España solo hay una docena de promotoras que cuentan con más de 100 millones de euros en activos y unas ventas superiores a los 40 millones de euros, lo que representa cerca de un 35% del conjunto del mercado en el país.

Cuota del 8%

De esta forma, las cinco firmas que lideraban el ranking de entrega de viviendas a cierre del pasado año en España –Solvia, Altamira, Aelca, Vía Célere y Amenabar– tienen una cuota de mercado del 8%, muy por debajo del 42% y 39% de sus homólogas francesas y británicas, respectivamente.

El estudio destaca también que el tamaño medio de las promociones es de 18 viviendas, mientras que los grandes promotores suelen apostar por proyectos más grandes que superan las 40 viviendas.

Para Arturo Marín, responsable de Inteligencia de Mercado de Solvia, los datos demuestran que "el sector promotor está todavía muy fragmentado en España, a pesar de la entrada de nuevos jugadores, el ruido que se genera en torno a operaciones corporativas y las opiniones que apuntan a la concentración como evolución natural del sector".

Marín explica que el núcleo de pequeños y medianos promotores está formado por algunas de las empresas "más sólidas y solventes" del ciclo anterior. "Estas empresas habitualmente financian el suelo con recursos propios y suelen contar con el soporte de algún socio financiero", añade el responsable de Inteligencia de Mercado de Solvia.