

Cuatro tendencias del mercado inmobiliario español para 2016

En 2015, el mercado inmobiliario comercial en España registró una inversión récord de 9.200 millones de euros. Para 2016, la mayoría de inversores esperan que los precios sigan subiendo, aunque sus estrategias de inversión están cambiando en un mercado cada vez más concurrido.

8 de marzo de 2016

En 2015, el mercado inmobiliario comercial español alcanzó una **cifra récord de inversión**. Pero, ¿qué buscan los inversores? **Oportunidades de valor añadido**, como la reforma o acondicionamiento de inmuebles, ya que no abunda la oferta en las zonas *prime*.

Esta es una de las tendencias que apunta el [Investors Survey in Commercial Real Estate](#), que alcanza su segunda edición. El informe, dirigido por el profesor del IESE [José Luis Suárez](#), es fruto de la colaboración con Jones Lang LaSalle, la firma internacional de servicios inmobiliarios.

Mercado optimista

En la encuesta de esta edición, realizada entre noviembre de 2015 y febrero de 2016, han participado las 101 entidades con más peso en el sector, de las cuales el 35% son españoles y el resto, extranjeras. Entre ellas hay fondos de inversión, inmobiliarias, sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (socimis), *family offices*, fondos multiestrategia y aseguradoras.

En conjunto, **los inversores siguen mostrándose optimistas** respecto a las perspectivas del sector. Así, el 89% expresan un interés "alto" o "muy alto", un 5% menos que el año pasado, mientras que el 60% creen que los precios subirán en los próximos 18 meses.

Tendencias destacadas

El informe ha detectado cuatro tendencias importantes:

1. **Sube el precio de los alquileres**, resultado de la mejora económica. El crecimiento del PIB de España fue del 3,2% en 2015, el doble de la media de la eurozona, y se espera un 2,6% para 2016, porcentaje que supera las previsiones de la mayoría de sus socios europeos. En 2015 también se crearon medio millón de puestos de trabajo, aumentó la productividad y se redujo la deuda. En suma, la recuperación económica se ha consolidado.
2. **Hay mucha liquidez**, desde el punto de vista tanto del capital como de la deuda. Los bancos conceden más créditos, mientras que el capital riesgo y otros inversores disponen de efectivo para invertir. Unos tipos de interés bajos, la estabilidad del mercado y el hecho de que las alternativas de inversión sean limitadas abundan en esa dirección.
3. **El valor añadido es clave**. "La inmensa mayoría de los inversores buscan oportunidades de valor añadido", señala el informe. Son dos los factores que impulsan esta tendencia. Por un lado, la escasez de oferta en las zonas más exclusivas tras un año excepcional en el que se invirtió la cifra récord de 9.200 millones de euros. Los inversores han ampliado sus áreas de búsqueda y se están fijando en propiedades que deben ser reformadas. Por el otro, debido a la larga crisis, los propietarios no pusieron al día ni mantuvieron sus inmuebles, pero por fin se ha abierto el grifo de la financiación. La combinación de ambos factores representa una oportunidad para aquellos inversores dispuestos a hacer ese esfuerzo extra y abrirse paso en un mercado cada vez más competitivo.
4. **La mayor preocupación, la incertidumbre política**. Las elecciones de diciembre de 2015 dejaron España sin una mayoría de gobierno, situación que en marzo de 2016 no había cambiado. Dicho esto, los inversores no creen que el Gobierno que finalmente se constituya vaya a alterar la seguridad jurídica de España. Sí que les inquieta la posibilidad de que los nuevos ayuntamientos, como el de Barcelona, no les concedan los permisos que necesitan. "En líneas generales, piden un marco regulatorio claro y procesos transparentes para acelerar sus decisiones de inversión", puntualiza el informe.

Dónde se invierte

Oficinas (en Madrid y Barcelona), naves logísticas, centros comerciales y locales comerciales

en las mejores zonas son los tipos de inmuebles más demandados. Les siguen los hoteles en la quinta posición, tras caer dos puestos desde el año anterior.

Aunque **sube el precio de los alquileres de oficinas** y se espera que lo siga haciendo en el futuro, todavía permanecen por debajo de los niveles previos a la crisis. En Madrid, por ejemplo, la media se sitúa en los 27,25 euros por metro cuadrado frente a los 40 de hace ocho años. Por su parte, los centros logísticos continúan su buena racha gracias al despegue del comercio electrónico.

Cabe destacar el creciente interés por **dos inversiones alternativas: las viviendas para estudiantes y la salud**. Las oportunidades de reformar o llevar a cabo nuevas promociones en estos dos segmentos resultan atractivas para los inversores que buscan valor.

Perfil de las inversiones

Hoy por hoy, la inversión típica en el mercado inmobiliario comercial español oscila entre los 30 y los 100 millones de euros, con un nivel de endeudamiento de entre el 50% y el 60%. Los inversores suelen marcarse una **rentabilidad inicial entre el 5% y el 7%** y una tasa interna de rentabilidad (TIR) de entre el 8% y el 14%.

Como principales obstáculos para 2016, los inversores mencionan el elevado nivel de precios y la escasez de inmuebles. De todas formas, la presencia de inversores que buscan oportunidades de valor añadido permiten augurar un buen 2016 para el sector.

www.iese.edu/es/insight