

El mercado inmobiliario español recupera el pulso

Los inversores vuelven a apostar por el mercado inmobiliario comercial en España, según un informe realizado por el IESE y JLL. El *1st Investors Survey in Commercial Real Estate 2015* apunta las preferencias y criterios de inversión de los principales actores del sector.

5 de marzo de 2015

El año pasado, un grupo inversor chino compró el emblemático Edificio España de Madrid por 265 millones de euros. El rascacielos de 25 pisos, que llevaba años vacío, se había convertido en todo un símbolo del pinchazo de la **burbuja inmobiliaria**. Hoy las cosas han cambiado: el edificio, que albergará un centro comercial, un hotel y viviendas de lujo, refleja la **recuperación del mercado inmobiliario comercial** en España.

✖ Los inversores nacionales y extranjeros se muestran optimistas respecto al sector, que tiene en hoteles, oficinas, centros logísticos y centros comerciales los inmuebles más cotizados. Así lo indica el [**1st Investors Survey in Commercial Real Estate 2015 - Spain**](#), un informe dirigido por el profesor del IESE [**José Luis Suárez**](#) y realizado en colaboración con Jones Lang LaSalle (JLL), la firma internacional de servicios inmobiliarios.

El informe se basa en una encuesta en la que han participado un centenar de las entidades con más peso en el mercado español, de las cuales el 45% son españolas y el resto, internacionales. Entre ellas hay fondos de inversión, fondos multiestrategia, inmobiliarias, *family offices*, sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI) y un fondo soberano.

Mercado al alza

Un rotundo **94%** expresaron un **interés "alto" o "muy alto"** por España, lo que presagia otro ejercicio excelente para el sector. El dato confirma el buen momento del mercado, que el año pasado registró una inversión **récord de 7.400 millones de euros**.

¿A qué se debe este optimismo? Los encuestados citaron la mejora macroeconómica. Así, Bruselas ha elevado al **2,3%** la **previsión de crecimiento** para España, la más alta de toda la Unión Europea. Al mismo tiempo, se está recuperando el crédito y las SOCIMI españolas se muestran muy activas, hasta el punto de consolidarse como los principales actores del sector.

Qué buscan los inversores

Oficinas, centros logísticos, hoteles y centros comerciales fueron los cuatro tipos de inmueble más demandados, seguidos muy de cerca por grandes superficies y locales comerciales en calles principales. En cambio, vivienda y terreno urbanizable fueron los que menos interés despertaron.

Las oficinas encabezaron la lista. La inmensa mayoría de los encuestados (83%) manifestaron su interés por este mercado, que se concentra en Madrid y Barcelona. Por su parte, la buena nota que reciben los hoteles (57%) se corresponde con la posición de España como **tercer destino turístico del mundo**, un dato que no escapa a los inversores.

Operaciones al detalle

Las respuestas al cuestionario, de 16 preguntas, revelan que la inversión típica en el mercado inmobiliario comercial español oscila entre los **40 y los 50 millones de euros**, con un nivel de endeudamiento de entre el 50% y el 60%.

Los inversores, que sitúan el horizonte temporal de la inversión entre los cinco y los siete años, suelen marcarse una **rentabilidad** a través de los alquileres de entre el **5%** y el **9%** y una **tasa interna de rentabilidad** (TIR) de entre el **8%** y el **14%**.

Respecto a otras variables de inversión, los encuestados señalaron la solvencia del arrendatario como un criterio clave: más del **70%** buscan una **solvencia "alta" o "muy alta"**. En cuanto a la **tasa de ocupación**, suele oscilar entre el **70%** y el **90%**.

Sentimiento positivo en el mercado

El cambio de tendencia en la valoración de España como destino inversor se hace también evidente en las **políticas de inversión**. Por un lado, predominan las inversiones "**oportunistas**" y las "**de valor añadido**", ya que un 64% de los inversores buscan una mayor rentabilidad y riesgo. Por el otro, el 34% de los planes de inversión contemplan oportunidades de bajo riesgo, **core y core plus**.

El informe también analiza los pros y contras de la inversión inmobiliaria en España. Así, los inversores mencionan la recuperación del mercado como aspecto positivo y la competencia, como negativo. El **incremento de los precios**, excesivo para algunos, muestra la confianza en la consolidación de la recuperación.

La publicación del informe "coincide con uno de los ciclos de inversión alcistas más sólidos del mercado inmobiliario español", concluyen los autores. Todo indica que en 2015 los inversores volverán a apostar fuerte por este mercado, ajustando sus estrategias según su evolución.



<https://www.youtube.com/embed/LQnXofehYW0>

www.iese.edu/es/insight