

Inmobiliario español, un territorio habitado por inversores extranjeros

14 de abril de 2011

La inversión de empresas y fondos en el mercado inmobiliario español asciende 47.598 euros, lo que equivale al 4,7% del PIB nacional. Del total, casi la mitad está en manos de inversores extranjeros.

En el mercado inmobiliario español se ha dado el proceso inverso al que soñaron los alquimistas en la Edad Media: el oro se ha transformado en plomo, cuyo peso parece seguir hundiendo el sector.

Los inversores institucionales no han sido ajenos a este fenómeno, como refleja el estudio "Inversión institucional en activos inmobiliarios en España", elaborado por el IESE, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, IPD y Sociedad de Tasación.

El documento refleja una gran rentabilidad hasta 2007, que alcanzó el 16,9% en 2005 y 2006. Pero también la inflexión posterior, que arrojó un saldo negativo en 2008 y 2009. Aun compensando parte de la caída de valor de los inmuebles con los ingresos generados por su alquiler, en 2009 hubo un rendimiento negativo del 9,4%.

Capital extranjero

El estudio ofrece datos hasta finales de 2009 y valora en 47.598 millones de euros la inversión institucional en bienes inmuebles que no se dedican a uso propio, una cantidad que equivale al 4,7% del PIB español.

Esta cifra sitúa a España como el séptimo mayor mercado de inversión inmobiliaria en Europa. Alemania, Reino Unido y Francia, cuyos mercados se valoran en más de 200.000 millones de euros, encabezan la lista. El resto de países se sitúan a gran distancia, ya que ninguno alcanza ni la mitad de ese valor.

De los casi 50.000 millones invertidos en España, el 42% pertenece a inversores extranjeros. Entre los españoles, el principal grupo es el de las empresas inmobiliarias cotizadas, que poseen el 27%. Le siguen los fondos de inversión, con el 14%; y las compañías de seguros y fondos de pensiones, con el 10%.

El estudio refleja el gran poder de atracción de Madrid, que concentra más de la mitad de la inversión institucional. Barcelona le sigue a mucha distancia.

Carteras variadas

La composición de las carteras varía mucho según el tipo de inversor. Los extranjeros se centran en los locales comerciales, que suponen el 50% de su inversión, y las oficinas, con el 40%.

Entre los inversores institucionales españoles, las oficinas son la opción preferida para las inmobiliarias cotizadas, ya que representan el 57% de su cartera, y también para las compañías de seguros y fondos de pensiones, que les destinan el 91% de su inversión. En el caso de los fondos de inversión, priman las viviendas, que suponen el 69% de su inversión.

Aunque existen importantes diferencias en función del país, los datos españoles globales sobre el tipo de inmuebles en los que se invierte son muy similares a la media europea.

Así, tanto en España como en Europa casi la mitad del capital se destina a oficinas, mientras que los locales comerciales absorben un tercio. El volumen de capital invertido en viviendas, locales industriales y otros inmuebles es minoritario.

Cuestión de rentabilidad

El rendimiento medio de la inversión patrimonialista en España entre 2001 y 2009 fue de un 7,4% al año. Los locales comerciales fueron los más rentables, con un rendimiento del 9%, seguidos de los de uso industrial, con un 7,9%, y las oficinas, con un 6,1.

Pese a las grandes caídas de precios en 2008 y 2009, la evolución del valor de los inmuebles desde enero de 2001 a diciembre de 2009 arrojó resultados positivos, con un incremento

anual del 1,9%.

El estudio refleja que invertir en el ladrillo español entre 2001 y 2009 resultó mucho menos arriesgado y más rentable que hacerlo en el IBEX35. En la comparación sale especialmente bien parada la inversión en comercios y locales comerciales, ya que la diferencia de riesgo respecto a la inversión bursátil es especialmente acusada.

www.iese.edu/es/insight