Radiografía del mercado inmobiliario europeo

La actividad inmobiliaria es uno de los pilares de la economía contemporánea y, para bien o para mal, una parte importante del negocio de bancos y otras instituciones.

1 de noviembre de 2008

La actividad inmobiliaria es uno de los pilares de la economía contemporánea. Como ha puesto de manifiesto la actual crisis financiera, constituye una parte importante del negocio de bancos y otras instituciones. Durante los últimos años se ha producido una globalización cada vez mayor de los mercados inmobiliarios. En Europa, los distintos mercados de los países están cada vez más interrelacionados. Este dato, junto a la consolidación de la idea de una Europa sin fronteras, hace más necesaria que nunca una visión integral del mercado inmobiliario europeo.
En su libro "European Real Estate Markets", el doctor José Luis Suárez, profesor del departamento de dirección financiera del IESE, aborda este tema. El libro se divide en cuatro secciones: descripción de los mercados principales; perfil de riesgo y rentabilidad del mercado inmobiliario; instrumentos indirectos de inversión, y el aspecto financiero de la actividad inmobiliaria.

Aunque los mercados europeos están cada vez más interrelacionados, todavía existen importantes diferencias sociales y políticas en el mercado de la vivienda, como los tipos de vivienda, el predominio de la propiedad o el alquiler y las políticas gubernamentales. Algunos países como Dinamarca, consideran un derecho básico tener una casa en propiedad, mientras que otros, como Austria, fomentan el alquiler. También hay grandes diferencias en la política de vivienda social. Los países nórdicos, como Dinamarca o Suecia, ofrecen vivienda social al 23% y al 22% de la población respectivamente, mientras que en España apenas cubre al 12% de la población.

©IESE Business School

El autor también hace un repaso de las tendencias de las políticas de vivienda en Europa desde la Segunda Guerra Mundial, desde las sistemáticas aplicadas tras la contienda hasta el fomento de la vivienda en propiedad en algunos países, o el aumento de las ayudas a los ciudadanos en detrimento de la construcción de viviendas de protección oficial.

A continuación, Suárez pasa revista al mercado inmobiliario comercial, el cual junto con el de alquiler, es el favorito de los inversores institucionales. Se ha podido observar en el mercado inmobiliario comercial -que comprende oficinas, centros comerciales e inmuebles industriales- una interesante tendencia hacia la inversión en Europa del Este. Como se ha registrado un descenso de los beneficios en la mayoría de las grandes ciudades, los inversores se han pasado a áreas de segundo nivel o ciudades de menor importancia, los llamados mercados secundarios, en busca de mayores beneficios. Un ejemplo sería el aumento de la inversión en espacios de oficina en ciudades como Cracovia o Katowice, en Polonia.

También en estos países se ha experimentado un gran crecimiento de las áreas de inversión transfronteriza en centros comerciales. Rusia y Polonia, por ejemplo, registraron el aumento más rápido del espacio para centros comerciales en 2006.

Además de estas tendencias, Suárez examina la inversión directa en inmuebles, vista como una alternativa a la inversión en valores, bonos y otros activos financieros a corto plazo. El autor cuantifica el riesgo y la rentabilidad obtenidos en los últimos años en los distintos tipos de activos. También compara la rentabilidad del mercado inmobiliario a largo plazo con la del mercado de valores y bonos.

European Real Estate Markets concluye con un análisis de los mercados financieros relacionados con el sector de la construcción: el mercado de los préstamos hipotecarios y los derivados que han surgido a su sombra. También explica el papel de las instituciones de la Unión Europea en la integración de los mercados hipotecarios. Por último, Suárez aborda una cuestión de dramática actualidad: cómo los sucesos relacionados directa o indirectamente con el mercado inmobiliario han influido en la actual crisis de los mercados financieros internacionales.

www.iese.edu/es/insight

©IESE Business School