

Inmobiliario

La bajada de la rentabilidad de los bonos da alas al ladrillo

La gran liquidez existente, la mejora en las condiciones de financiación y la baja rentabilidad de la deuda pública impulsan la inversión en el sector inmobiliario, que se convierte en refugio del capital.

Rebeca Arroyo. Madrid

En un entorno de gran liquidez, con los tipos de interés en mínimos históricos y facilidades en las condiciones de financiación, el sector inmobiliario se convierte en un activo refugio. De acuerdo con los datos de un informe elaborado por la consultora Savills, pese a la reducción de la rentabilidad en activos, el diferencial entre invertir en activos *prime* –oficinas y locales ubicados en las zonas más céntricas de Madrid– y el bono a diez años se sitúa en el 3,31%, muy encima del 0,29% de antes de la crisis.

El director de inversiones *cross border* para el sur de Europa en Savills Aguirre Newman, Carlos Ruiz-Garma, explica que actualmente existe un volumen importante de productos financieros en rentabilidades negativas y cada vez más entidades reconocen que tendrán que cobrar a sus clientes por sus ahorros.

“Actualmente en Madrid, si te quieres comprar un local en la calle Serrano o un edificio de oficinas en Castellana, el precio de compra te permite una rentabilidad inicial del 3,5%, mientras que el rendimiento del bono a diez años está en el 0,19%”, explica Ruiz-Garma.

El Banco Central Europeo (BCE) decidió en octubre mantener el tipo de interés al que presta a los bancos semanalmente al 0% y la tasa a los depósitos (facilidad marginal de depósito) en el -0,50%. El responsable de la política monetaria de la Unión Europea determinó además reiniciar las compras de deuda en noviembre a un ritmo mensual de 20.000 millones de euros.

Récord en inversión

Con todo, la entrada de capital que busca oportunidades de inversión en ladrillo sigue al alza. En concreto, el pasado año se levantó un total de 69.400 millones de euros de nuevo capital destinado a activos inmobiliarios a través de vehículos no cotizados, lo que supone la cifra más alta registrada en los últimos siete años, de acuerdo con la Aso-

EVOLUCIÓN

La inversión inmobiliaria anual en Europa ha pasado de los 173.000 millones de hace cinco años a los 297.000 millones de euros actuales debido, sobre todo, a que distintos inversores de **renta fija viraron su atención hacia el ladrillo**.

La entrada de capital no cotizado para inmobiliario en Europa alcanzó los 69.400 millones

La mejora en rentas será el principal impulsor de los rendimientos del inmobiliario

ciación Europea para Inversores de Vehículos Inmobiliarios No Cotizados (INREV, en sus siglas en inglés). “Los fondos siguen levantando capital para invertir en inmobiliario en Europa y, en concreto, España tiene un peso relevante”, asegura.

Segmentos en alza

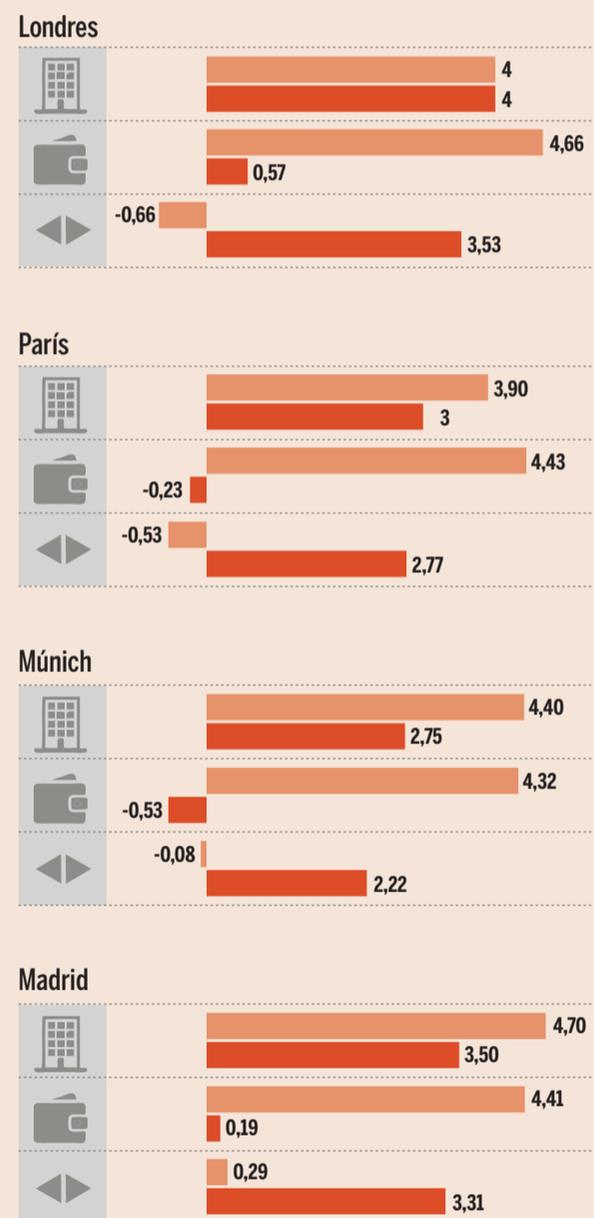
Por tipología de activo, los sectores que han experimentado el mayor aumento de inversión en los últimos cinco años son aquellos con ingresos a más largo plazo como el sector hotelero, con un crecimiento del 132%; el sector logístico (+142%) y el de activos alternativos, que incluye residencias de estudiantes y sénior (+143%).

Ruiz-Garma señala que en España, como en el resto de Europa, se prevé un incremento del interés en segmentos alternativos, como *build to rent* (promoción de vivienda para alquiler) o residencias de estudiantes y sénior, a medida que los inversores busquen cada vez más ingresos segu-

EVOLUCIÓN DEL RENDIMIENTO

Rentabilidad, en porcentaje.

Activos *prime* Bono a 10 años Diferencia 2007 2019



Fuente: Savills Aguirre Newman

Expansión

ros y a largo plazo.

“En 2013, el bono alemán a diez años tenía una rentabilidad del 1,6%. Desde entonces, hemos visto un descenso constante de la rentabilidad hasta alcanzar el 0,4% a finales de 2018, manteniéndose en el segundo semestre de 2019 en la senda negativa. Durante este periodo, la inversión inmobiliaria anual en Europa aumentó de 173.000 millones a 297.000 millones de euros, ya que los inversores en distintas clases de activos viraron su foco en la renta fija

hacia el inmobiliario”, apunta Ruiz-Garma.

Esto se suma, además, a la mejora en las condiciones de financiación, que son más atractivas con diferenciales inferiores a los 150 puntos básicos, niveles de apalancamiento de hasta el 65% y sin amortización del principal hasta diez años. “Este factor contribuye también a que siga entrando mucho dinero en el sector inmobiliario”, apunta.

Para la consultora, el incremento del valor de los activos para 2020 vendrá, fundamen-

El impacto de los tipos bajos en el inmobiliario

● El diferencial en España entre el bono a diez años y la rentabilidad de activos inmobiliarios *prime* se sitúa en el 3,31%.

● La inyección de capital procedente de vehículos no cotizados para inmobiliario en Europa registró su máximo en siete años.

● Los bancos ofrecen condiciones más atractivas en la compra con un diferencial inferior a 150 puntos básicos y un apalancamiento del 65%.

● La inversión inmobiliaria anual en Europa pasa de 173.000 millones a 297.000 millones en cinco años.

● Los sectores inmobiliarios más atractivos para el inversor son logístico, hotelero y activos alternativos.

● Por contra, el segmento de *retail*, sobre todo centros comerciales, es el más penalizado ante la incertidumbre.

EN BARCELONA

Portal de l'Àngel, entre las calles comerciales más caras

Expansión. Madrid

La barcelonesa Portal de l'Àngel se posiciona en el *top 15* de las calles comerciales más caras del mundo y se consolida un año más como la vía española con los precios de alquiler más altos.

Considerada como el escaparate de las principales marcas de moda, incluyendo todas las enseñas de la cadena Inditex, excepto Zara Home, Portal de l'Àngel ocupa el decimocuarto puesto del ranking de calles con mayores rentas, según el informe *Main Streets Across the World* de Cushman & Wakefield, que analiza los precios de 448 mercados en 68 países.

Con una renta *prime* de 3.420 euros el metro cuadrado al año, un 1,8% más respecto del precio del ejercicio anterior, la arteria barcelonesa comparte posición con Ermou, en Atenas. El listado está liderado por la hongkonesa Causeway Bay, con un precio máximo de alquiler de 25.965 euros el metro cuadrado al año, y la londinense New Bond Street, con un precio medio de 16.222 euros el metro cuadrado al año.

Según explica la consultora inmobiliaria, las rentas máximas de referencia para las calles comerciales madrileñas de referencia, Serrano y Preciados, ascienden a los 3.300 euros el metro cuadrado, lo que supone un crecimiento del 3,8% y del 1,8%, respectivamente, respecto al año anterior.



Tienda de Uterqüe en el Portal de l'Àngel (Barcelona).

talmente, de una mejora de las rentas.

“No hay señales de agotamiento de ciclo a día de hoy. Todavía el inmobiliario ofrece una prima tremendamente importante si se compara con un activo libre de riesgo. Si se evoluciona, como algunos analistas apuntan, incluso a tipos de interés negativo, la rentabilidad del inmobiliario se seguirá comprimiendo porque otros inversores preferirán invertir a menores rendimientos que tener que pagar por los depósitos”, ataja el directivo.