

El fin de ciclo desafía el real estate europeo: economía en desaceleración e incertidumbre política amenazan la estabilidad

El crecimiento de la demanda de viviendas permite que el crecimiento de los precios aún tenga recorrido, una situación que amenaza la accesibilidad a la vivienda y, en consecuencia, aumenta el riesgo.

Marta Casado Pla
17 may 2019 - 04:55



Un fantasma amenaza Europa. **La falta de vendedores, la desaceleración de la economía, la incertidumbre política y el Brexit desafían el equilibrio del real estate.** Estas son las principales conclusiones del informe *Global direct real estate. The global downturn to set in*, elaborado por la entidad de servicios financieros UBS.

El estudio alerta de los riesgos para la estabilidad del mercado inmobiliario en Europa. “Los precios son elevados y la liquidez, aunque aún es amplia, está a punto

de caer debido a la falta de vendedores”, mantiene el artículo.

La desaceleración de la economía europea y la inestabilidad política en países como Francia, España o Italia son otros de los factores que podrían poner en riesgo el sector inmobiliario europeo. En concreto, estas variables podrían afectar al posicionamiento de los bancos que, ante tal situación, podrían adoptar una postura más restrictiva.

El menor crecimiento de la economía y la inestabilidad política aumentan el riesgo de la inversión

El menor crecimiento de la economía global también aumenta el riesgo de la inversión.

Ante esta situación, los inversores deben apostar por la calidad de los activos, con una superficie mediana y localizados en grandes ciudades. En el contexto actual, otra opción de inversión son los activos de reposicionamiento conservadores, con poco apalancamiento, pero capacidad para generar ingresos a largo plazo.

En cuanto a las diferentes tipologías de activos, **la poca oferta de inmuebles permite que los precios aún tengan recorrido para crecer.** Sin embargo, el incremento continuado de los precios también genera problemas de accesibilidad a la vivienda, una situación que puede incrementar los riesgos de la inversión.

Las oficinas son un segmento más seguro, con altos porcentajes de ocupación y una demanda estable. Madrid, París o ciudades que atraen empresas tecnológicas, como Ámsterdam, Dublín o Copenhague, se beneficiarán de esta situación.

Las oficinas tienen una demanda estable y altos porcentajes de ocupación

Por su parte, el *apocalipsis retail* se acerca a Europa. **La concentración de los locales en las primeras líneas comerciales divide al mercado en dos.** Los ejes *prime* atraen grandes marcas y esperan altas rentabilidades. Los locales situados en las segundas líneas comerciales, en cambio, se encuentran en la dicotomía sobre si ofrecer un mix

comercial o reposicionarse.

Los activos industriales, beneficiados por el auge del *ecommerce*, han experimentado un gran crecimiento en los últimos años. Ahora, **se espera que las rentabilidades bajen y que los precios suban en las zonas cercanas a las grandes ciudades**, donde la demanda de suelo es elevada y la oferta, escasa.