
Mercado

El 'real estate' británico, en vilo: ¿qué le espera al ladrillo tras el 'Brexit'?

Los inversores caminarán este año con pies de plomo en un mercado inmobiliario resentido por la incertidumbre. Los costes de construcción aumentarán y la mayoría de sectores tendrá dificultades para remontar.

Alba Gil
17 ene 2019 - 04:51



El inmobiliario británico teme dar un paso en falso. A la espera de que se consuma la salida del Reino Unido de la Unión Europea, el *real estate* nacional sigue en vilo sin atreverse a hacer grandes movimientos. Un escenario que se agudizará aún más en las próximas semanas tras el fulminante rechazo del Parlamento al acuerdo que Theresa May había forjado con el bloque europeo.

El no rotundo que encajó el martes la primera ministra en la Cámara de los Comunes, fruto de 432 votos en contra frente a 202 votos favorables, fue también la mayor derrota que un *premier* sufre en la historia de la democracia. **Y los inversores del sector inmobiliario no son inmunes a ello**

. La etapa que se abre ahora es de absoluta incertidumbre, con un escenario agudizado por la moción de censura que los laboristas han presentado contra May y en el que cabe desde un *no deal* (la salida sin acuerdo) a semanas de nuevas negociaciones, elecciones generales o un nuevo referéndum. Una coyuntura que, según los expertos, dejará mellas en el *real estate*.

Según el informe *UK Property Predictions 2019* de la consultora JLL, en el que la promotora analiza sus previsiones sobre el mercado inmobiliario británico para este año, las dudas sobre cómo se producirá el *Brexit* “retrasarán y complicarán la toma de decisiones de inversores y propietarios”, que verán **cómo la actividad económica se retrae en el primer trimestre del año**.

Debido al *Brexit*, los inversores inmobiliarios retrasarán y complicarán su toma de decisiones

No obstante, la compañía basa sus pronósticos en la convicción de que, tarde o temprano, se llegará a un acuerdo, tras lo cual el negocio inmobiliario recuperará el crecimiento. Si se cumplen las predicciones de JLL, **el Producto Interior Bruto (PIB) del Reino Unido se incrementará un 1,7% en 2019**, por encima del 1,3% registrado en 2018. Tras el pacto, la libra esterlina ganará fuerza frente al dólar, a la vez que el Banco de Inglaterra elevará los tipos de interés hasta el 1%. En cambio, si las negociaciones se alargan o no se llega a un acuerdo, la fluctuación de la moneda británica podría atraer a operadores extranjeros, dispuestos a adquirir nuevos activos.

Paralelamente, **la espera para conocer el rumbo que tomará el país seguirá engrosando los costes de construcción, inviabilizando muchos de los proyectos**. El precio de los materiales, así como los costes de licitación se multiplicarán, pudiendo llegar a limitar la capacidad de la industria. En un caso extremo, la solución a ese encarecimiento pasaría por encontrar nuevos proveedores en otros países.

Una de las primeras consecuencias que la incertidumbre tendrá sobre el *real estate* británico atañerá al mercado residencial del país. Este sector tendrá dificultades para remontar debido a los problemas que acumula, como el difícil acceso a la vivienda, los impuestos, la regulación de los alquileres privados, la construcción de nuevas casas o la creciente falta de mano de obra. Para conseguir salir adelante, el sector se apoyará en el mercado londinense: en 2019, el precio de la vivienda en Reino Unido aumentará de media un 0,5% y el de los alquileres, un 1,5%, mientras que en el centro

de la capital el incremento será del 1,5% y del 2% respectivamente.

Las oficinas serán otro de los sectores más afectados por el futuro incierto de Reino Unido. Los inversores evitarán tomar decisiones a corto plazo y se mantendrán alejados de negocios arriesgados, por lo que la cartera de activos de obra nueva caerá en detrimento de la reforma de inmuebles. Los despachos de *coworking* crecerán durante todo el año gracias a su potencial para “ofrecer soluciones inmobiliarias más profundas e integradas a grandes compañías con un amplio nivel geográfico”. Sin embargo, **la demanda en el mercado de alquiler de oficinas se ralentizará** porque los propietarios tenderán a esperar a que pase el *Brexit* para poner en marcha posibles negocios. En general, el ímpetu en este sector comenzará a pisar freno.

El residencial y las oficinas serán dos de los sectores más afectados por el ‘Brexit’, mientras las ‘proptech’ continúan al alza

Por otro lado, el logístico experimentará un alza por el crecimiento demográfico en las ciudades, que ha impulsado también la demanda de casas y apartamentos en los centros urbanos. Este aumento de la población catapultará la demanda de servicios como bares, cafeterías, restaurantes y tiendas. Todo ello tendrá efectos positivos sobre el retail, con la creación de nuevo almacenes y la propagación de pequeños establecimientos de ultramarinos, que liderarán el crecimiento en este segmento.

En cualquier caso, **la inversión en tecnología será la prioridad número uno en el mercado inmobiliario**. Proliferarán aún más las *proptech*, pese a que las inversiones se concentrarán en aquellas empresas que presenten una trayectoria sólida y garanticen retornos estables. “Si 2018 fue el año en el que las *proptech* se establecieron con firmeza, 2019 será el año en el que se hagan mayores de edad”, afirma el informe.

Algo parecido le ocurrirá a los activos alternativos, que sólo atraerán capital para inversiones seguras. Aunque el sector tenderá a crecer durante el año, su alza estará supeditada al escenario político. Las residencias de estudiantes liderarán este segmento, que seducirá cada vez más a operadores institucionales y a inversores tradicionalmente especializados en otros sectores que busquen diversificar sus carteras.