Mercado

La revolución de los alternativos: el 44% de los inversores comprarán este tipo de activos en 2017

Para el 61% de los inversores, el negocio de las residencias de estudiantes es uno de los que mayor expectación está causando, en este caso por la demanda de la demografía.

C. Pareja
25 sep 2017 - 05:00

El ejercicio 2017 se recordará en el negocio inmobiliario como el año de los activos alternativos. Un gran número de operaciones corporativas en el negocio de las residencias de estudiantes y el sector sanitario por parte del *real estate* hacen que los inversores miren a estos productos con atención. Tanto es así que el 44% de los inversores internacionales aseguran que destinarán capital a adquirir este tipo de activos durante los próximos años.

Entre las principales razones para fijarse en este tipo de inversiones están el comportamiento y la demanda geográfica, importante para un 69% de los fondos internacionales. Por detrás, con un 46%, está la estabilidad del retorno de la inversión, según el estudio *Emerging Trends Europe 2017*, elaborado por PwC. La diversificación y los *yields* elevados son también razones para un 46% y un 45% de los inversores, respectivamente, según se desprende del informe.

Para el 61% de los inversores, el negocio de las residencias de estudiantes es uno de los que mayor expectación está causando, en este caso por la demanda de la demografía. “Es importante destacar que esto parece ser una tendencia secular más que cíclica”, explican desde PwC.

No obstante, las operaciones corporativas que se han llevado a cabo en los últimos meses en el sector dan la razón a este tendencia. La última ha sido de la mano de Azora, Artá Capital, March Campus (vehículo inversor de clientes de Banca March) y Mutua Madrileña, que han alcanzado un acuerdo para la venta total del Grupo Resa a

un grupo de inversores internacionales representado por Axa y CBRE. Aun así, y aunque sea un activo al alza, sólo el 23% de los fondos especializados en inmobiliario cuenta con inmuebles de este tipo en su cartera.

Las inversiones alternativas son una tendencia secular en el sector, según PwC

Por detrás de las residencias de estudiantes se encuentran los hoteles. El 51% de los inversores habrían adquirido o estarían tanteando la posibilidad de invertir en este tipo de activo. En España, la socimi Hispania ha decidido especializarse en este tipo de inmuebles, convirtiéndose así en una de las principales sociedades en el país con este producto por bandera.

Las residencias de cuidados para personas de la tercera edad y las clínicas también cobrarán importancia en 2017 y en los siguientes ejercicios como activos a tener en cuenta. Mientras que la primera convence a un 45% de los inversores, la segunda llama la atención del 37% del capital disponible para operaciones inmobiliarias.

Una de las últimas operaciones de este tipo cerrada en España ha sido la del fondo Healthcare Activos Investment, que se ha hecho con la residencia Los Tilos por 15,5 millones de euros, en una operación intermediada por BNP Paribas Real Estate.

Los Tilos de Barcelona es una residencia para la tercera edad gestionada por el grupo Bastón de Oro, que está ubicada en el centro de la ciudad de Barcelona, en el número 480 de calle Sardenya y tiene una superficie de 16.198 metros cuadrados y 258 camas.

Las más alternativas

Dentro del grupo de inversiones alternativas identificadas por PwC hay algunas que rompen con los moldes por su poca tradición dentro del sector inmobiliario. Una de ellas es la de oficinas compartidas, también conocidas como *coworking*. En los últimos meses, han despertado el interés de inversores de todo tipo, con operadores como WeWork o Spaces a la cabeza. Si bien estos grupos de momento no han protagonizado operaciones corporativas con empresas de *real estate*, sí que se están convirtiendo en actores que están reavivando más, si cabe, el negocio de las oficinas, que capta la atención de un 24% de los inversores.

Los *data center*, centros donde se gestionan y almacenan servidores de datos, también han ganado importancia para el negocio inmobiliario

Spaces, compañía internacional espacios de trabajo, anunciaba la semana pasada que abriría en Madrid una oficina de 1.511 metros cuadrados, en el número 4 de la calle Manzanares, y bautizado por el grupo como Spaces Rio. En las próximas semanas se abrirá un nuevo centro de Spaces en Barcelona (distrito 22@).

WeWork, por su parte, confirmaba su entrada en España este mes. La compañía, que se dedica a la gestión de espacios de *coworking*, ha alquilado un edificio de oficinas en el distrito 22@ de Barcelona, acuerdo firmado junto con el promotor inmobiliario Grupo Castellví y los fondos inmobiliarios Stoneweg y 1810 Capital Investments, tal y como adelantó EjePrime.

Los *data center*, centros donde se gestionan y almacenan servidores de datos, también han ganado importancia para el negocio inmobiliario. Este tipo de activos, ubicados en su mayoría en el extrarradio de las principales ciudades, captará este año la atención del 15% de los inversores, mientras que la de los almacenes urbanos captará el 8% del capital disponible para invertir en el negocio inmobiliario.