
Mercado

‘Rents save the Queen’: el ‘real estate’ británico se refugia en el alquiler ante el ‘Brexit’

El *build to rent* seguirá ganando terreno animado por el sector residencial durante el 2019, pero al inmobiliario lo seguirá persiguiendo la sombra de las turbulencias políticas.

Alba Gil
9 ene 2019 - 04:57



Reino Unido se lanza a los alquileres. **La actividad inmobiliaria del país se volcará en el negocio de los arrendamientos para compensar la incertidumbre a las puertas del *Brexit***. Así lo pronostica la consultora Savills en su último informe, en el que apuesta por ese sector como vía de escape para un mercado regido por un escenario económico y político incierto.

La compañía asegura que 2019 será el año en el que el *real estate* británico “dirigirá su atención a los fundamentos de la oferta y la demanda para compensar la fuga de capitales, apostando más por el crecimiento de los alquileres con el objetivo de influenciar la apreciación de capitales”.

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/rents-save-the-queen-el-real-estate-britanico-se-refugia-en-el-alquiler-ante-el-brexit>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

Savills ha moderado sus previsiones de rentabilidad para el mercado inmobiliario británico, aún en el escenario de que Reino Unido no llegase a abandonar la Unión Europea, lo que eliminaría el clima de incertidumbre en el mercado ni el crecimiento gradual que experimentarán los tipos de interés hasta 2023, según la consultora.

El residencial continuará exprimiendo el modelo 'buy to let', pero el 'build to rent' ganará todavía más terreno en el centro de las ciudades

En el sector residencial, la empresa espera que **2019 termine de sacar todo el jugo al mercado hipotecario del *buy to let***, que durante las últimas décadas ha supuesto una gran oportunidad de negocio para grandes inversores. Consiste en propiedades construidas específicamente para arrendadores. Estos activos cuentan con áreas comunes, generalmente tienen mantenimiento *in-house* y alquileres de larga duración. De este modo, el promotor conserva la propiedad de todos los pisos para su alquiler, en lugar de venderlas a diferentes propietarios que, a su vez, o bien la usarán o bien la alquilarán (*buy to rent*).

Debido al éxito de esta nueva modalidad *buy to rent*, que seguirá ganando fuerza durante todo 2019, la consultora prevé que los grandes inversores privados se centrarán cada vez más en mercados en la región Norte y la de las Tierras Medias, donde pueden encontrar intereses más altos y mejores perspectivas de crecimiento. Con todo, para Savills, los compradores dictarán su actividad más por la confianza que les genere el negocio que por el precio de los activos.

Además, **la voluntad política de dar un empuje a la construcción de casas debe abrir nuevas oportunidades de desarrollo al *real estate* residencial**. Según los últimos datos disponibles, a finales del tercer trimestre de 2018 había 15 iniciativas institucionales de *build to rent*, que resultarían cada una en más de mil viviendas.

Londres sufrirá escasez de suelo para oficinas de clase A después de 2021

En cuanto al sector comercial, la compañía aconseja a los inversores que buscan tasas de rentabilidad elevadas poner el ojo en Londres y en las nuevas oportunidades que aparecerán este año en el terreno de las oficinas. Pero este escenario puede cambiar en breves. La consultora vaticina que la capital inglesa enfrentará una escasez de espacios para oficinas con certificado A después de 2021, fecha fijada para que concluya el *Brexit*. A los compradores más oportunistas se les recomienda regresar al retail, que cuenta con buenos activos y estarán disponibles con descuentos como parte de una reestructuración de precios más amplia en el mercado.

Los sectores logístico y rural también copan las proyecciones de Savills. El primero verá crecer en un 10% su tasa de rentabilidad en los próximos cinco años dentro de las ciudades. El segundo presenta un crecimiento más tímido y concentra sus mayores rendimientos en la región sudeste del país, gracias a la capacidad de esta zona para diversificar sus activos en un gran número de usos, tanto residenciales como comerciales.

En palabras del consejero delegado de la compañía en el Reino Unido y Europa, James Sparrow, **los inversores del inmobiliario británico “necesitan centrarse más en las claves del éxito de la inversión a largo plazo** para producir más rentabilidad, mientras el crecimiento del capital se mantiene a flote, en vez de reaccionar a tendencias cortoplacistas”.

Sin embargo, una larga lista de actores financieros ha alertado de las consecuencias económicas que tendría el *Brexit* sobre el *real estate*. Según el Banco de Inglaterra, por ejemplo, si el Reino Unido abandona la Unión Europea sin un acuerdo previo, los precios en el mercado inmobiliario del país podrían caer entre un 20% y un 25%.