

---

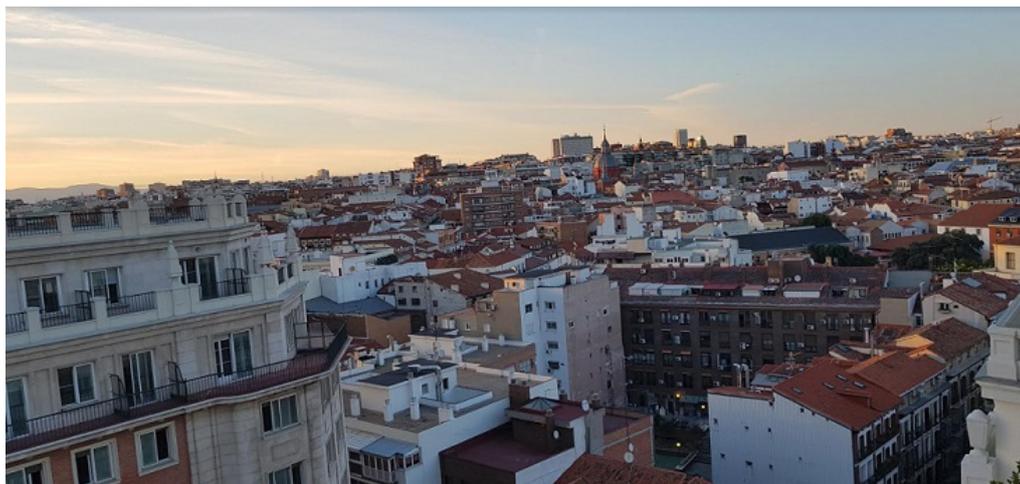
Mercado

# Subida de tipos a la vista: el 'real estate' español, entre los más expuestos

Berlín, Madrid y Dublín son las ciudades más expuestas ante un cambio de política del Banco Central Europeo (BCE), según un informe elaborado por la consultora Catella.

---

EjePrime  
30 ene 2019 - 04:54



Primero fue julio de 2018 y ahora los analistas cuentan ya con que se pospondrá hasta 2019. La esperada subida de tipos del Banco Central Europeo, tras años de tipos al cero, tendrá un impacto en toda la economía. Pero ¿qué supondrá para el sector inmobiliario? El artículo *Real Estate Investments in Europe – Monetary Turnaround on the Move?*, elaborado por la consultora Catella, apunta a una reducción de los principales mercados, con Madrid y Barcelona entre los más expuestos.

Desde la crisis, el BCE ha utilizado políticas monetarias más y menos convencionales, de la bajada progresiva de tipos hasta el *quantitative easing*, un programa finalizado el año pasado.

---

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/subida-de-tipos-a-la-vista-el-real-estate-espanol-entre-los-mas-expuestos>

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.

---

---

El imperio del dinero barato motivó el aumento progresivo de los precios del sector inmobiliario. Sólo en el ciclo actual, **desde 2009 hasta hoy, los precios se han disparado un 54%** pero ¿qué ocurrirá cuando el BCE vuelva a subir los tipos'?

## **Catella anticipa que la subida de tipos motivará el traspaso de capital hacia activos de renta fija**

De cara a 2022, Catella anticipa que las rentas de inversiones en oficinas crecerán “significativamente”, aupadas por el desarrollo económico en la mayoría de grandes metrópolis europeas. Berlín liderará la subida, con un alza del 20%, en línea con el resto de ciudades de gran tamaño, mientras que las medianas y pequeñas registrarán tasas por debajo del 10%.

Por otro lado, la consultora anticipa que una subida de tipos motivaría que la inversión en activos alternativos se sustituiría por inversiones de renta fija. En este sentido, **las ciudades más expuestas son las de mayor tamaño**, ya que en las medianas los activos de *real estate* tienen rentabilidades mayores (del 4,5% en Hanover frente al 3% de Berlín, por ejemplo).

Asumiendo que los *yields* de los bonos del estado subirá una media de 140 puntos básicos hasta 2022, Catella ha detallado qué mercados inmobiliarios están más expuestos ante la futura subida de tipos.

## **París y Barcelona podrían encoger su mercado hasta el 20%**

En este sentido, **los más afectados serían los mercados inmobiliarios de Berlín, Madrid y Dublín**, que perderían en torno al 25% de su valor, seguidos por París y Barcelona, con cerca del 20%. El resto de grandes metrópolis encogerían en torno al 15%. En cambio, las menos afectadas serían las pequeñas ciudades, con caídas de no más del 5%.

Catella también apunta que esta caída, provocada por los mercados de capital, puede compensarse por la evolución de las rentas. En este sentido, **mercados como Berlín y Madrid necesitarían una subida de precios de alrededor del 32,3%**

