

¿Por qué España es hoy el país más atractivo del mundo para invertir en Real Estate?

Por: Mariano Capellino, cofundador y CEO de INMSA

Luego de la crisis de 2008, España tuvo un largo proceso de corrección que duró cerca de 7 años en tocar fondo. A partir del 2014, con la llegada de los grandes fondos de inversión y la recuperación de la economía, el mercado inmobiliario comenzó a recuperarse fuertemente. Durante los últimos 4 años, debido a sus altas rentabilidades, logró superar sus récords de inversión y en el año 2019 alcanzó un volumen de 12.725 millones de euros. Madrid se convirtió así en la quinta ciudad de mayor inversión extranjera del mundo. A su vez, el PIB de España superó ampliamente al de la comunidad europea durante los últimos 5 años y su tasa de desempleo bajó del 27% en el año 2013 al 14% en el 2019.

Durante el año 2019, el IPV (índice de precio de la vivienda) aumentó un 5.95% anual, mostrando que los activos residenciales de clase media alta y alta en las principales ubicaciones de Madrid y Barcelona ya habían alcanzado y superado en algunos casos sus máximos históricos y sus valores se empezaban a amesetar. Mientras tanto, los activos de clase media en las principales provincias continuaban recuperando altas tasas.

El sector de oficinas mostró un gran crecimiento: 200% en la inversión durante el 2019 respecto de 2018. También el sector de hoteles y locales comerciales continuaron atrayendo a los grandes fondos de inversión, quedando pocas oportunidades atractivas en bancos, principalmente activos residenciales clase media y oficinas en zonas periféricas de Madrid. Pero el Covid-19 impactó fuertemente en la economía española. En el segundo trimestre el PBI cayó 18.5% y se perdieron un millón y medio de empleos, aumentando 7.5% la desocupación. El sector más afectado fue el turismo, la principal industria del país, que representa el 15% del PBI. Durante el 2019, España fue el segundo país más visitado del mundo, con un volumen récord de 83 millones de turistas y se estima que en 2020 ese número caerá 70%. Esto generará una tasa de desempleo aún mayor y afectará mucho a las pymes llevando a muchas de ellas a concurso de acreedores.



El sector de oficinas mostró un gran crecimiento: 200% en la inversión durante el 2019 respecto de 2018.

Basado en este escenario, en el corto plazo muchas pymes e inversores tendrán que liquidar sus activos inmobiliarios para salvar a sus empresas y/o serán ejecutados por los bancos. Por lo tanto, se prevé un gran volumen de oportunidades principalmente en el sector de hotelería, retail y oficinas, que sin dudas fueron los más castigados y serán los que más caída tendrán en sus valores.

El mercado residencial por el momento viene resistiendo bastante bien y se espera un ajuste menor en aquellas locaciones donde existe mayor oferta y la demanda estará resentida ya sea por la falta de acceso de compradores extranjeros o por falta de capacidad de compra de los residentes locales.

Dicho esto, y teniendo en cuenta que España es el país desarrollado que más sufrió la pandemia (lo cual traerá mayores oportunidades), el país seguirá siendo para los inversores la plaza más atractiva de Europa, continente que absorbe el 36% de la inversión de los 200 fondos globales de Real Estate más grandes del mundo.

Otro 43% lo absorbe Estados Unidos, que a pesar de haber sufrido una fuerte caída trimestral en el PBI del 9.5% interanual, fue el gran beneficiado del Covid en el mercado inmobiliario principalmente en el mercado residencial y multifamiliar. El apetito de los inversores de refugiarse en el mercado más seguro y profundo del mundo, sumado a las compras de viviendas por parte de residentes locales estimuladas por la baja de las tasas interés llevaron a que en los últimos 3 meses el volumen de venta alcanzó sus máximos históricos en 13 años. En consecuencia hubo un aumento en el valor de las propiedades residenciales en el orden del 8.5% el último año. Ya con bajo inventario, queda poco margen para que los precios sigan subiendo.

El apetito de los inversores de refugiarse en el mercado más seguro y profundo del mundo, sumado a las compras de viviendas por parte de residentes locales estimuladas por la baja de las tasas interés llevaron a que en los últimos 3 meses el volumen de venta alcanzó sus máximos históricos en 13 años.

Por qué mirar a España

En abril, Blackstone levantó 9.800 millones de euros para formar el mayor fondo de capital privado del mundo desde la aparición de la pandemia. ¿A qué lo destinará? Al Real Estate en Europa. Warren Buffett también mostró su interés cuando adquirió la agencia VA Property en España, con la que busca entrar en el mercado hotelero, de oficinas, retail y logístico, además del residencial, donde ya invirtió hace unos años. Pero hoy no solo invierten en Europa los grandes fondos globales, sino también las principales familias de Latinoamérica, que saben que, los grandes retornos en el Real Estate se logran entrando en tiempos de crisis. Por eso, hoy vuelven a ver a España como la gran oportunidad para lograr un incremento importante de su patrimonio en los próximos años.

Estas familias ven que Latinoamérica solo absorbe 0.80% de la inversión global, un doble incentivo para posicionarse fuera de sus países. Aún antes del Covid el mercado latinoamericano en su conjunto ya estaba sufriendo un ajuste en sus activos inmobiliarios en torno al 10% promedio anual. Con el impacto de la pandemia, la caída en los valores de los *commodities*, las devaluaciones de sus monedas, la fuga de capitales y las crisis sociales y políticas el escenario es poco prometedor en el mediano plazo.

Claramente esta crisis vuelve a poner a España en el centro de la escena para que inversores puedan llevar adelante una estrategia de inversión *distress* y oportunista.

Claramente esta crisis vuelve a poner a España en el centro de la escena para que inversores puedan llevar adelante una estrategia de inversión *distress* y oportunista, que se estaba diluyendo previo al Covid y no solo en España, sino que en el mundo desarrollado ya no quedaban mercados para aplicar estas estrategias.


Por otro lado, las bajas tasas de interés y el exceso de liquidez existente en el mundo, que se estima en torno a US\$ 20 trillones invertidos en bonos de renta fija a tasa negativa, convierten al Real Estate nuevamente en el activo más rentable y seguro del mundo. Las expectativas son que la renta fija en los países desarrollados siga en mínimos históricos (cerca de cero) al menos por tres años. En Real Estate solo los ingresos promedios por renta multiplican por 10 los retornos de renta fija, lo que históricamente era por 2 veces, si a eso le sumamos el descuento en la compra que hoy se puede obtener por activos en *distress* y la recuperación que tendrán los próximos 5 años, la diferencia en el rendimiento se vuelve aún mayor.

Las bajas tasas de interés y el exceso de liquidez existente en el mundo, que se estima en torno a US \$20 trillones invertidos en bonos de renta fija a tasa negativa, convierten al Real Estate nuevamente en el activo más rentable y seguro del mundo.



Por otro lado, la fuerte recuperación y los valores récords en la Bolsa de New York, genera un fuerte interés en sustituir parte de la inversión financiera en inversión inmobiliaria, lo que hará que la ventana de oportunidad y la recuperación en España sean más corta, que en otras crisis.

Una reciente encuesta realizada a los principales fondos de inversión de Real Estate que invierten en España, pronostica un volumen de inversión de 40.000 millones de euros para los próximos 16 meses, duplicando los récords recientes de inversión y pronostican una recuperación dependiendo el tipo de activo en promedio de 18 meses.

Y el interés no pasa solo por invertir sino también para vivir. Una reciente encuesta de Knight Frank a extranjeros de 44 países posiciona a España como el segundo país más atractivo para reubicarse luego de la crisis del coronavirus. Primero está el Reino Unido, luego España y le siguen Francia, Australia, Canadá, Suiza y Estados Unidos. Las razones son la calidad de vida sanitaria y educativa, una moneda estable, accesibilidad, posibilidad de adquirir una segunda residencia y otras razones comerciales. Claramente la oportunidad llegó. Ahora hay que aprovecharla. 

*Nota del editor: Las opiniones aquí expresadas son responsabilidad del autor y no necesariamente reflejan la posición de Inmobiliare.