

2017, AÑO DE CONSOLIDACIÓN DEL SECTOR TERCIARIO EN ESPAÑA

Por Alejandro Campoy,
Director General División Inversiones de Aguirre Newman



Alejandro Campoy

Fue a finales de 2013 cuando los fondos oportunistas, aquellos que mayor retorno exigen a sus inversiones, apostaron por nuestro país para llevar a cabo sus adquisiciones en el sector inmobiliario. Las primeras operaciones que realizaron esta tipología de compradores fueron las adquisiciones de paquetes de vivienda en alquiler del Ayuntamiento y Comunidad de Madrid por parte de Blackstone y de Goldman Sachs respectivamente.

Estas operaciones pueden considerarse como la punta de lanza de los inversores internacionales, que luego han protagonizado las principales operaciones inmobiliarias de los últimos tres años en nuestro país.

Poco después aparecieron las SOCIMIs, y supieron captar el capital extranjero de aquellos que no habían sido capaces de invertir de manera directa y que vieron en ellas, su socio perfecto para entrar en el mercado inmobiliario español. Las SOCIMIs invirtieron aproximadamente el 40% del volumen total transaccionado durante los años 2015 y 2016 en el sector terciario. Durante estos dos ejercicios, estos inversores han tenido que competir con otras tipologías que también ha mostrado mucho interés por nuestro mercado: Family Office, Fondos Institucionales y Aseguradoras-Mutualidades han sabido conquistar una parte del pastel. Todos ellos tienen algo en común: la confianza en el potencial de crecimiento de las rentas de todos los segmentos sin excepción.

2017 supone el año de consolidación del mercado terciario en nuestro país. No cabe duda que nuestro mercado ha madurado mucho en los últimos años. Fruto de ello es el interés creciente por los mercados con mayor riesgo, producto "value added", consecuencia de la consolidación del ciclo de mercado, así como de la falta de producto de menor riesgo, "core". Pero además, necesitamos ver que las expectativas de crecimiento de rentas de los inversores que han comprado en los últimos años se cumplen y que son capaces de generar los retornos que esperaban. Así mismo, es necesario que finalmente, desembarcan los fondos más institucionales en producto descentralizado de las ciudades, que es el producto que estará disponible durante este ejercicio.

Y es que durante estos años hemos vivido un mercado de dos velocidades: el mercado de inversión, en el que los actores principales han apostado una rápida recuperación de rentas y esto ha hecho que las rentabilidades se compriman hasta

mínimos históricos, y el mercado de leasing, en el que el ritmo de incremento de las rentas ha sido más lento de lo esperado.

Cierto es que nos encontramos en un ejercicio en el que la mayoría de las incertidumbres macroeconómicas y políticas que afectaban directamente a nuestro país y al sector inmobiliario, han desaparecido. El entorno es claramente positivo y eso ayudará a la consolidación del mercado en el corto plazo.

España sigue siendo foco de inversión para los extranjeros y para los inversores nacionales que pretenden crecer y este factor marca el comportamiento de nuestro mercado. Aunque venimos de dos años con cifras record de inversión, yo soy de los que confían en un gran 2017 que consolide el crecimiento de nuestro mercado.



Sede de Vocento, situada en la calle Juan Ignacio Luca de Tena 7 de Madrid, adquirida por Axiare Patrimonio. Una operación asesorada por Aguirre Newman.