



INVERSIÓN INMOBILIARIA: EL CRECIENTE AUGE DEL SEGMENTO DE LOS ACTIVOS ALTERNATIVOS

JOSÉ MARÍA GARCÍA PÉREZ
DIRECTOR DE VALORACIONES RICS/IVSC Y
RESEARCH ECONÓMICO DE GLOVAL

El sector inmobiliario, encuadrado dentro del sector servicios como actividad productiva, forma parte de un amplio abanico de oportunidades de inversión o negocio que buscan rentabilidades seguras y atractivas para los diferentes agentes inversores (fondos, family offices, multifamily offices, SOCIMI, ...).

La clasificación generalmente aceptada por los agentes que intervienen en el mismo se refiere, por un lado, a los activos clásicos como son el segmento residencial, el inmoelogístico, el terciario de oficinas, retail e incluso el hotelero, y por otro a los denominados alternativos como las residencias seniors, las residencias de estudiantes, el multifamily (BtR), el Co-working, Co-living y los Data Centers. Todos ellos guardan una vinculación distinta con los diferentes momentos del ciclo económico y estos últimos suelen tener un alto grado de correlación con aspectos y tendencias demográficas y sociales.

Es importante considerar que una característica común a todos los activos alternativos es el "pagar por usar", similar a lo que se suele hacer en el campo de las infraestructuras o en el ámbito doméstico, el uso de la electricidad, gas, agua, etc.

Una característica común a todos los activos alternativos es el "pagar por usar", similar a lo que se suele hacer en el campo de las infraestructuras o en el ámbito doméstico, el uso de la electricidad, gas, agua, etc.

En Glocal también somos partidarios de considerar como activos inmobiliarios alternativos, los inmuebles orientados a retrasar el cambio climático, comprometidos con la sostenibilidad y factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG en inglés).

El peso de estos activos en la inversión total para el conjunto europeo y, en menor medida en España, ha ido aumentando de forma considerable en los últimos cinco años, adquiriendo una mayor repercusión desde 2019.

Se espera, para este 2021 un volumen de inversión total para el sector inmobiliario del entorno de los 12.000 millones, donde este segmento de alternativos podría representar entre el 15% y el 18% del total.

Los principales "drivers" a tener en cuenta a la hora de invertir en multifamily, residencias de estudiantes y seniors, data centers, Co-Living, Co-working sin ser exhaustivos, se focalizan en que:

- I.- Los flujos de rentas tienden a la estabilidad en el medio-largo plazo.
- II.- Existe una demanda creciente no satisfecha, que provocará un incremento de la oferta de producto.
- III.- Le son favorables a su crecimiento las tendencias sociales actuales y futuras y los cambios demográficos y tecnológicos.

Basándonos en esos drivers que consideramos fundamentales y explicativos del aumento del interés por parte de los inversores, las prime yields para cada tipo de activo en España se exponen en el cuadro siguiente:

Yields en Activos Prime. Estimaciones			
Multifamily (BtR)	Residencias Senior	Residencias de Estudiantes	Centros de Datos
3,00% - 3,25%	4,50% - 5,00%	4,50% - 5,00%	5,00% - 6,50%

Fuente : Glocal Research

Aunque España ofrece en la actualidad rendimientos algo superiores a otros países europeos, la tendencia es que tenderán a comprimirse, a medida que aumente el interés inversor atrayendo capital institucional y privado.