
Comunicado de Prensa

Fecha: Miércoles 1, de febrero de 2012

Contactos Miriam Arrocha, PwC Interaméricas
Tel: +507 206 9232
e-mail: miriam.arrocha@pa.pwc.com

Michelle Muñoz, PwC Interaméricas
Tel: +507 206 9200 ext. 1501
e-mail: michelle.munoz@pa.pwc.com

Páginas 4

La crisis económica europea ha dejado a la inversión y el desarrollo del mercado inmobiliario en el limbo Poca mejoría se espera en 2012: Nuevas Tendencias Inmobiliarias® Europa

Una crisis económica ha dejado a la industria inmobiliaria europea en el limbo, siendo los mercados preferidos los escogidos de acuerdo con su potencial como refugios más que como centros de gran crecimiento, y con inversiones secundarias altamente especializadas que ganan atención como alternativas a tipos de propiedad tradicional, de acuerdo con **Nuevas Tendencias Inmobiliarias ® Europa 2012**, el pronóstico anual de la industria publicado por PwC y el Instituto de Tierras Urbanas (ULI, por sus siglas en inglés).

El reporte dice que los prospectos para cualquier recuperación este año dependerán de cómo las recientes medidas regulatorias afecten la disposición de los bancos de hacer préstamos comerciales, y si otro colapso en la industria financiera causado por problemas de deuda soberana finalmente causa una liberación generalizada de activos de los bancos a los inversionistas.

El 2012 marca el comienzo de una era que será definida por más negativos que por positivos en sus principios, dice **Nuevas Tendencias**, el cual incluye entrevistas y encuestas a más de 600 profesionales líderes en propiedad comercial en Europa. Predice que este año el financiamiento de propiedades será la principal víctima de las medidas que tomen los bancos para atacar las presiones regulatorias y macroeconómicas; el desapalancamiento no liberará capital para préstamos inmobiliarios; la deuda será más corta y cara, y la necesidad de encontrar medios alternos de financiamiento será imperativa.

Joe Montgomery, ejecutivo en jefe de ULI Europa, dice:

“La gran inestabilidad está afectando a los proveedores de capital y deuda. Estamos operando en un ambiente que es simplemente imposible de modelar. La incertidumbre sobre el nivel de la exposición de los bancos al incumplimiento del pago de la deuda soberana, aunado a la incertidumbre sobre los cambios regulatorios

introducidos como resultado, han causado que elementos significantes de los mercados capitales se reduzcan a un estado de casi parálisis”.

John Forbes, socio inmobiliario y autor del reporte, dijo:

“La deuda será la historia principal de 2012. Hay un pesimismo generalizado sobre la disponibilidad de la deuda este año, y de manera importante los prestamistas son los más pesimistas de todos. Solo el 6% de los prestamistas cree que la deuda estará tan disponible como lo estuvo en 2011, con el 42% que cree estará moderadamente menos disponible, y el 52% que cree que lo estará sustancialmente menos. Este será un gran reto para muchos, pero creará oportunidades para otros, en particular para inversionistas de capital que dependen menos de la deuda, aquellos que pueden aprovechar las oportunidades del desapalancamiento de bancos, y de nuevos proveedores de deudas que entran al mercado.

“La buena noticia es que el punto de vista de los encuestados sobre la disponibilidad de fondos es mucho más positiva. Más prometedora es la respuesta de inversionistas institucionales: el 65% cree que los fondos estarán moderadamente más disponibles, con el 10% adicional que piensa que los fondos estarán sustancialmente más disponibles”.

Nuevas Tendencias dice que el 2012 es para conseguir nuevas oportunidades de inversiones secundarias tanto de largo como de corto plazo.

Recomendaciones para inversiones secundarias de largo plazo incluyen:

- Parques de energía solar y parques eólicos, identificados por los entrevistados como un negocio en crecimiento.
- Instalaciones para almacenamiento de gas.
- Atención sanitaria, hospitales, centros de datos, que ofrecen un atractivo como una fuente de ingresos estable.

Recomendaciones para estrategias de inversión secundaria a corto plazo incluyen:

1. Edificios con necesidad de restauración en los linderos de distritos principales en las ciudades más importantes
2. Hoteles económicos, especialmente en las zonas de Londres como Waterloo, Paddington, King's Cross or Bishopsgate (los encuestados recomendaron comprar espacio de oficina secundario y convertirlo en alojamiento comercial);
3. Financiamiento de entrepiso para promotores residenciales; y
4. Casas en Londres que pueden revenderse a personas ricas de Grecia e Italia que buscan ser dueñas de una casa en un país que, aunque en recesión, permanece más estable económicamente que esos dos países.

Este año el reporte predice que los inversionistas continuarán evitando un enfoque estratégico en países, ciudades o sectores a favor de enfoques guiados por beneficios y negocio por negocio. “No se considera que en ningún lugar es imperativo comprar hoy”, dice.

Los valores anunciados para ciudades europeas “apenas podrían describirse como eléctricos”, anota, con más de la mitad de las ciudades marcando un menor puntaje de inversión que el

año pasado, incluyendo mercados principales como Londres, Frankfurt, Copenhague, Madrid y Roma. Las ciudades que lideran la clasificación en la encuesta tienden a estar en Europa occidental o del norte, o en regiones en crecimiento del este. Los cinco principales mercados son:

- Estambul: Por segundo año consecutivo, Estambul se posiciona en el primer lugar tanto en inversión como en desarrollo. Su popularidad se debe principalmente a su fuerte prospecto de crecimiento económico y demografía (una población joven y creciente). El desarrollo del menudeo en Turquía tiene un alto potencial, con el gasto creciente del consumidor y un influjo de las más grandes compañías internacionales. El atractivo de Turquía se basa en una visión de largo plazo hacia el futuro”, dice **Nuevas Tendencias**.
- Múnich: Está de segundo lugar en la encuesta. Con una de las tasas de desempleo más bajas de Alemania, la economía de Múnich se percibe como exitosa en la reciente baja económica. Su atractivo se basa en la noción de la ciudad como un refugio que ofrece un mercado líquido que es más estable que Frankfurt.
- Varsovia: Clasificada tercera en la encuesta, Varsovia es percibida más favorablemente por los inversionistas extranjeros que los locales. Los inversionistas anticipan un aumento en la importancia de la ciudad como el centro financiero para la región de Europa oriental, impulsando el sector de las oficinas. Su sector al por menor también está altamente clasificado, ya que la ciudad ha atraído a minoristas internacionales. Tasas de vacantes extremadamente bajas y un suministro limitado mantendrán a este sector fuerte.
- Berlín: Clasificado cuarto, fue el mercado más atractivo de Europa para inversión residencial. Su atractivo, como el de Múnich, es la estabilidad, y su popularidad entre los encuestados refleja una más amplia búsqueda de seguridad en el ambiente del mercado de hoy.
- Estocolmo: Clasificado quinto, fue otro favorito para los inversionistas que escogían ciudades seguras. La ciudad y Suecia en general impresionaron a los inversionistas por su desempeño fuerte a través del bajón financiero. Se considera uno de los mercados más fuertes de Europa debido a las fuertes finanzas del sector público y una sólida economía orientada a la exportación.

Además de Estambul, aferrado firmemente como el principal mercado de inversión y desarrollo, el reporte resalta otras tendencias:

- El surgimiento de Moscú como un magneto de inversión. De los encuestados establecidos en Rusia, el 82% anticipa el despliegue de más capital al mercado inmobiliario este año, y 75% espera que aumenten las ganancias.
- La caída de Londres en las clasificaciones para nueva inversión, inversión existente y desarrollo. Los encuestados citaron preocupaciones sobre la dificultad de obtener bienes, fuerte competencia y los precios a punto de una burbuja.
- Las probabilidades de que la inversión crezca en pocos de los 27 mercados en la encuesta. Los encuestados predijeron una mayor inversión en un cuarto de estas ciudades (Berlín, Hamburgo, Estambul, Londres, Moscú, Múnich y Estocolmo) pero dijeron que los valores capitales y rentas probablemente se mantengan firmes en lugar de ascender como resultado de la actividad de inversión.



Los encuestados de Irlanda (“los encuestados irlandeses creen que su economía ya pasó por lo peor”) y Turquía fueron los más optimistas sobre la confianza en los negocios y rentabilidad en los próximos meses. Los menos optimistas fueron los encuestados de la República Checa, Francia y Portugal.

Sobre la red de PwC

Las firmas PwC ayudan a las organizaciones e individuos a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas con 169,000 personas en más de 158 países, comprometidos a brindar calidad en servicios de auditoría, impuestos y consultoría. Díganos qué es importante para usted y encuentre más información visitándonos en www.pwc.com/interamericas

© 2012 PwC. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver www.pwc.com/structure para más detalles.

Este contenido es para propósitos de información general, y no debe ser usado como sustituto para consultas con asesores profesionales.