

### Samuel Duah analiza el ciclo inmobiliario europeo en el MDI de la UPM.

Pese a la ralentización de la economía mundial y la incertidumbre sobre el resultado del Brexit, descarta una evolución negativa del inmobiliario comercial a medio plazo

Lunes, 16 de abril - Samuel Duah, Head of Real Estate Economics en BNP Paribas Real Estate, impartió el pasado **miércoles 10 de abril a las 19:30h** una clase magistral abierta al público en el **Máster en Dirección de Empresas Constructoras e Inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid**, en el **Hotel Gran Meliá Fénix**.

Su intervención, titulada "European Property Cycles: Through the decades" y que se incluía dentro del ciclo del MDI "Tendencias Globales" abordó el ciclo inmobiliario europeo, poniendo especial énfasis al Brexit y los efectos de sus posibles desenlaces sobre la actividad inversora.

Después de cinco años de crecimiento razonable, Samuel Duah percibe una desaceleración, que achaca principalmente al comercio internacional, lo que se refleja en la producción industrial; pero el consumo y la confianza de los consumidores se mantiene en buena forma, mientras que los tipos de interés permanecen contenidos. Los principales riesgos en esta situación son las guerras comerciales, la incertidumbre sobre la capacidad del gobierno chino de evitar una crisis y, a nivel europeo, las tensiones relativas a la inmigración, el populismo, los problemas internos tanto institucionales como con el imperio de la ley en algunos países de Europa del Este, y el Brexit.

En cuanto al Brexit, Duah destacó la fractura social y política, y la incertidumbre económica que planea sobre el Reino Unido, pero afirmó que casi con toda probabilidad la salida se hará efectiva. Si ésta se realiza bajo algún tipo de acuerdo, la inversión en el Reino Unido podría crecer ligeramente a medio plazo, pero la tendencia a largo será más débil. Al igual que el conjunto de la economía, el impacto sobre el sector inmobiliario será menor cuanto menos abrupta sea la ruptura; éstos efectos sobre el uso de espacio terciario no se han manifestado prácticamente hasta el momento por las buenas cifras de empleo, la alta demanda de espacio flexible y coworking, y la dificultad de encontrar ciudades apropiadas para el sector financiero; no obstante dicha actividad ya ha perdido peso paulatinamente en la capital y está siendo sustituida por firmas del sector tecnológico y tecnológico - financiero (Fintech), menos sensible a la relación con la UE.

Comparando con el actual los últimos tres últimos ciclos en Europa del inmobiliario comercial, el ponente destacó que, si bien cada situación es única y no existen suficientes antecedentes para identificar patrones, lo cierto es que cabría esperar una distancia de entre 13 y 15 años entre crisis para esta parte del negocio, destacando como aspectos positivos, la memoria de la crisis anterior en las empresas y la moderada recuperación, que limita la confianza para un nuevo pico; pero alertó sobre la necesidad de contar con mejor información, -especialmente en lo relativo financiación y valoraciones a largo plazo-, sobre movimientos arriesgados en los mercados de deuda y sobre los patrones de comportamiento en las decisiones de inversión, que llevan a un excesivo optimismo en épocas de expansión. Como regla, aconsejó estar alerta ante subidas del valor del inmobiliario comercial en términos reales de más del 25% en 2-3 años, y destacó como métodos para una buena inversión bien adquirir propiedades en los momentos de contracción o invertir a largo plazo entre ciclos.

A modo de conclusión Samuel Duah destacó cuatro aspectos de su conferencia: la creciente presión que las circunstancias económicas, políticas y sociales está ejerciendo sobre el sector inmobiliario en el mundo; el optimismo sobre la rentabilidad de la inversión inmobiliaria frente a la de otros activos; retornos moderados pero atractivos; y un ciclo que, si bien se acerca a su final, está lejos todavía de retroceder.