

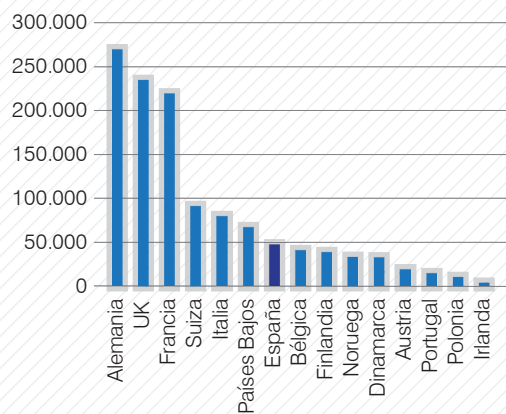
Inversión institucional en activos inmobiliarios en España

Enero 2011

El primer estudio que mide el mercado de inversión inmobiliaria en activos españoles revela que los activos en manos de los inversores institucionales suman 47.598 millones de euros, a cierre del año 2009, lo que sitúa a España en el entorno europeo como el 7º país por volumen de inversión institucional.

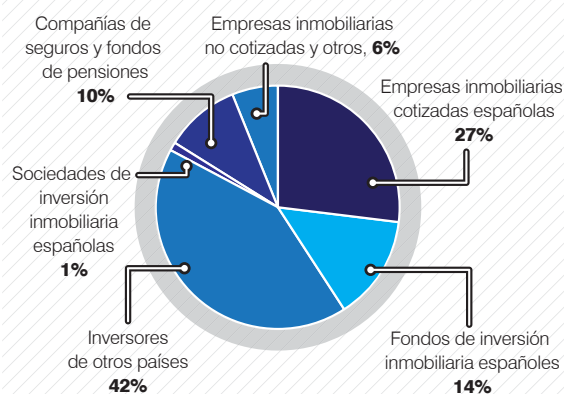
Tamaño del mercado de inversión inmobiliaria en países europeos

Millones de euros



Fuente: Asprima, IESE, IPD y Sociedad de Tasación.

Distribución por tipología de inversor de la inversión patrimonialista en inmuebles en España. Total: 47.598 millones euros.



Fuente: Asprima, IESE, IPD y Sociedad de Tasación.

1

Contenido del Estudio

La relevancia del segmento de inversión institucional en el sector inmobiliario ha llevado a los autores del presente Estudio a medir el volumen de activos inmobiliarios, su valoración y ubicación geográfica.

Para interpretar los datos que siguen se deben tener en cuenta los siguientes aspectos:

- Se mide el mercado en superficie bruta alquilable y valor de mercado (o la mejor estimación de valor disponible).
- No incluye la construcción o adquisición de activos para uso propio, sino aquellos que son propiedad de inversores institucionales para su alquiler a terceros.
- Se entiende que el mercado español se compone de los activos situados en España.

Los bienes objeto de inversión inmobiliaria se clasifican en:

- Viviendas
- Oficinas
- Comercial

- Industrial / Logística
- Uso mixto y otros (garajes, hoteles, residencias de estudiantes y de tercera edad, etc.)

Sólo se incluyen activos de calidad suficiente como para ser objeto de inversión institucional.

Los inversores Institucionales considerados se dividen en:

- Empresas inmobiliarias cotizadas españolas
- Fondos de inversión inmobiliaria españoles
- Sociedades de inversión inmobiliaria españolas
- Empresas inmobiliarias no cotizadas y otros inversores españoles
- Inversores de otros países (empresas y fondos con casa matriz fuera de España)
- Compañía de seguros y fondos de pensiones

Sólo se incluyeron los "family office" que por su dimensión llevan una gestión similar a la de un inversor institucional.



Fuentes de datos

La primera fase del Estudio consistió en la identificación y clasificación de los inversores institucionales. Esto se hizo mediante una investigación bibliográfica, offline y online, que incluyó las bases de datos de Asprima e IPD.

Con posterioridad, se han recogido los datos necesarios mediante el envío de un cuestionario a los inversores identificados. El envío del cuestionario ha sido complementado con encuestas telefónicas y visitas en los casos en que se ha considerado necesario. Para conseguir la mayor representa-

tividad posible, ha sido necesario, en algunas ocasiones, recurrir a estimaciones propias del valor de algunos bienes inmuebles, que ha llevado a cabo Sociedad de Tasación.

Los datos de las compañías de seguros y fondos de pensiones proceden de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones. Como fuente adicional de datos y, en general de información de contraste, se ha recurrido a información publicada en memorias e informes económico-financieros remitidos a la CNMV o a la Bolsa de Madrid.



Principales resultados del Estudio

- La inversión institucional en activos en renta en España ascendía a 47.598 millones de euros a finales de 2009.
- El principal grupo inversor lo constituyen los inversores de otros países, propietario del 42% en valor de los activos en renta en España, seguido del de las empresas inmobiliarias cotizadas españolas, con el 27%.
- Las empresas inmobiliarias cotizadas españolas tienen la mayor parte de su negocio en el mercado de oficinas, con un 57% del total en términos de valoración y un 45% si atendemos a la participación en la SBA (Superficie Bruta Alquilable).
- Los fondos de inversión inmobiliaria españoles concentran sus activos en el mercado de la vivienda (69%). En el período estudiado estos inversores estaban sujetos a una normativa que les obligaba a invertir una parte significativa de la cartera en activos residenciales.
- Los inversores de otros países tienen una clara preferencia por el segmento comercial, con la mitad de la inversión materializada en este tipo de inmuebles.
- Las sociedades de inversión españolas tienen un peso relativo muy escaso en el conjunto de inversores, con tan sólo el 1% de la inversión total, materializada fundamentalmente en vivienda.
- Las compañías de seguros y fondos de pensiones tienen una cartera patrimonialista centrada en el mercado de oficinas (un 91% de su cartera) y, principalmente, en Madrid.
- Las empresas inmobiliarias no cotizadas y otros inversores españoles centran su inversión en el sector terciario con un peso de sólo el 10% en el segmento residencial.

Volumen de la inversión institucional en activos inmobiliarios en España

Grupos de inversores	Valor (mill. Euros)
Empresas inmobiliarias cotizadas españolas	12.709
Fondos de inversión inmobiliaria españoles	6.677
Inversores de otros países	20.066
Sociedades de inversión inmobiliaria españolas	348
Compañías de seguros y Fondos Pensiones	4.773
Empresas inmobiliarias no cotizadas y otros inversores españoles	3.025
Inversión total	47.598

Fuente: Asprima, IESE, IPD y Sociedad de Tasación.

Los autores del Estudio agradecen a los inversores institucionales que participaron, generosa y profesionalmente, en la aportación de datos y les animan a continuar la colaboración con el fin de actualizar y perfeccionar en el futuro el Estudio que aquí se presenta.

Autores del Estudio



Dña. Yolanda Fernández
Tel: +34-915229011
y.fernandez@asprima.es
www.asprima.es



Prof. José Luis Suárez
Tel: +34-912113000.
suarez@iese.edu
www.iese.edu



Dña. Elsa Galindo
Tel: +34-917610271
elsa.galindo@ipd.com
www.ipd.com/es



D. Juan Fernández-Aceytuno
Tel. +34-914360200
jfernandez-aceytuno@st-tasacion.es
www.st-tasacion.es