



El “Operational Real Estate” y la especialización de los activos despiertan el interés de los inversores inmobiliarios

Riccardo Abello, Managing Director de Eurazeo Real Assets, ha avanzado en el roadshow de The District 2024 en Londres las oportunidades actuales del mercado de capitales, además de desvelar las posibilidades del ‘healthcare’ y el ocio

Los desafíos de los ‘data centers’ y de la gentrificación en las ciudades europeas han sido tema de debate por parte de expertos de Cushman & Wakefield, ULI, Allies and Morrison y Quetta Data Centers, entre otros

Londres, 03 de julio de 2024 – El Real Estate europeo vive en un momento alentador, *“aunque aún nos encontramos con una curva de tipos de interés invertida, hecho que induce a que no todos los mercados de capitales sean estables”*. Esta es una de las conclusiones que ha anticipado **Riccardo Abello**, Managing Director de Eurazeo Real Assets, en la jornada de presentación de **The District 2024** en Londres, que ha sido la antesala de lo que se verá **del 25 al 27 de septiembre en Barcelona**, y que ha contado con diferentes expertos internacionales de la industria del inmueble.

En una conversación con **Juan Velayos**, presidente de The District, Abello ha indicado que a raíz del contexto actual, la oportunidad en la inversión ‘equity’ ahora reside en el *“ ‘Operational Real Estate’ porque están surgiendo diferentes macrotendencias que han llegado para quedarse”*, o también en la deuda o en el ‘equity’ más estructurado, ya que *“estas son las formas de entrar en el mercado con una buena visibilidad de lo que va a ocurrir en los próximos 2-3 años”*.

Una de las macrotendencias detectadas, que recoge el avance de los activos operativos, es la especialización que está experimentando el mercado a raíz del cambio de los hábitos de consumo. Un ejemplo de ello es el auge del co-living, co-working o del student housing, que son propuestas que dan solución a un segmento de la población que requiere de necesidades muy concretas, relacionadas con la movilidad o la edad, y que además están dispuestos a pagar por los servicios prestados. En este último término, Abello ha hecho hincapié en el interés por parte de la población senior por estar atendida en centros de salud, factor que ha inducido a la creciente prioridad de los inversores en el ‘healthcare’.

A su vez, el especialista ha explicado que la generación ‘millennial’ forma parte de un cambio de concepto coyuntural en el que los jóvenes ya no quieren comprar bienes caros, sino que apuestan por disfrutar de experiencias a medida. *“El junior que está en la industria financiera no aspira a tener un coche, sino que desea irse de fin de semana a jugar al tenis con un entrenador del nivel de la ATP tras una larga semana de trabajo en la oficina”*, ha ejemplificado. Así, *“a medida que este público tenga más ingresos, se impulsará la demanda agregada de ocio”* ha concluido. Paralelamente, Abello ha querido insistir en las posibilidades del ‘hospitality’, sobre todo en países como España, Italia, Portugal o Grecia, que tienen en común la poca participación institucional y las cifras récord de turistas, registradas tras la pandemia.



En cuanto a territorios, el ejecutivo de Eurazeo ha reconocido que Reino Unido es *“probablemente el mercado que está viendo un poco más de actividad por la forma en que funciona y las mejores estructuras que tiene a fin de abordar el desequilibrio de precios”*, mientras que Alemania *“es el más difícil de acceder en este momento, porque los rendimientos fueron tan bajos que se ha producido un buen nivel de revisión de precios, si bien las oportunidades están emergiendo”*.

Los data centers, la estrella invitada del capital inmobiliario

Otro de los temas principales que se han tratado en la jornada de análisis de The District en Londres ha sido la importancia de los data centers en el escenario actual del capital inmobiliario. **Simon Chinn**, Vice President, Research & Advisory Services en Urban Land Institute, ha precisado que *“a pesar de que los centros de datos son un sector que se encuentra en la cima de Europa, donde los inversores quieren estar por la rentabilidad que ofrecen, es complicado entrar. La falta de conocimiento, de liquidez o el volumen de las operaciones o de compensación son algunas de las causas que echan atrás proyectos”*.

Al respecto, **David Hurtado**, Managing Director de Quetta Data Centers, ha mencionado la relevancia de los equipos a fin de desarrollar de un modo exitoso las infraestructuras de datos, un talento que no evoluciona al mismo tiempo que lo hace el activo. *“En España el mercado se ha casi duplicado en dos años, pero los profesionales no se han multiplicado en estos dos cursos”*, ha reivindicado. *“Y desde mi punto de vista lo más importante es la plantilla, y su experticia, porque no estás vendiendo parámetros, no estás vendiendo megabytes, estás ofreciendo una sofisticada ingeniería”*, ha sentenciado.

A todo ello, una de las causas determinantes del auge de los data centers es la irrupción y revolución de la inteligencia artificial, tal y como ha expuesto **Andrew Fray**, Head of the EMEA Data Centre en Cushman & Wakefield. *“Es lo que está estimulando la demanda adicional de este tipo construcciones, que tendrán que dejar de ser ubicaciones de metro, por lo que la localización jugará un papel fundamental”*, ha compartido. En este sentido, Chinn ha subrayado la relación entre el suelo disponible y el suministro que se necesita de energía para que el data center funcione en sus plenas capacidades. Unas capacidades que pueden verse sobrepasadas por la cantidad de ‘residuos de datos’ que se acumulan en la nube, que llegan a ser el 88% del contenido almacenado. Para afrontar esta problemática, Fray ha planteado en el encuentro *“un impuesto por parte de la administración agregado a los datos con el propósito de compensar su impacto climático”*.

El factor demográfico y la vivienda asequible en las ciudades

El roadshow de The District 2024 en la ciudad anglosajona también ha tenido tiempo para analizar los retos demográficos que surgen en las capitales europeas, donde se mezcla el turismo, el talento internacional, la población local y la atracción de inversión. En este sentido, **Xavier Mayo**, responsable de Promoción de la Ciudad en el Exterior del Ayuntamiento de Barcelona, e **Ignacio Diaz-Mauriño**, Associate Architect en Allies and Morrison, han resaltado el potencial de grandes eventos mundiales como los Juegos Olímpicos, o la Copa América, a fin de transformar las ciudades en ámbito industrial, de planificación urbana y de proyección global. Sin embargo, Mayo ha defendido el modelo de *“diseñar una ciudad para todo el mundo”* al que



se ha sumado Díaz-Mauriño, enfatizando que las urbes deben de ser *“un sitio donde vivir, jugar y trabajar”*.

Para que esto suceda, los expertos han puesto el foco en la creación de vivienda asequible a partir de la colaboración público-privada, algo que, en palabras de Mayo, *“lleva años de retraso por parte de los gobiernos”*. Una solución alternativa sugerida por el arquitecto de Allies and Morrison pasa por *“promover la flexibilidad en usos de los edificios. Es decir, tener en cuenta a la hora de diseñarlos que se pueden convertir en una residencia de estudiantes, y más tarde adaptarlos a oficinas, por ejemplo”*.

Por otro lado, en las últimas fechas Barcelona ha sido objeto de análisis por la medida del consistorio de primar el uso residencial de las viviendas que ahora son alojamientos turísticos para 2028. El representante del Ayuntamiento ha apuntado que *“hacemos esto porque si la ciudad pierde su identidad, sus ciudadanos ya no se sentirán atraídos por ella. Lo mismo pasará con los turistas, por lo que tenemos que preservarla y buscar un equilibrio entre el turismo y los residentes”*.

The District, el “Davos” del capital inmobiliario

Estas sesiones en Londres se han enmarcado dentro del roadshow internacional que está realizando The District 2024. La cumbre en esta tercera edición congregará a más de 12.000 directivos del capital inmobiliario en Barcelona, con el objetivo de arrojar luz a las dudas de los inversores de cara a 2025, así como también descubrir las macrotendencias que marcarán la hoja de ruta del Real Estate europeo.

Sobre The District (25-27 de septiembre, Barcelona): es el mayor evento europeo dedicado al Real Estate desde la perspectiva de la inversión. La cumbre dispone de un área de Hospitality y un programa de contenidos en The District World Summit 2024, el congreso de referencia global sobre estructuras de capital, que cuenta con 5 auditorios. Es el principal foro de encuentro donde se reúnen los diferentes agentes del Real Estate que buscan oportunidades y nuevos proyectos inmobiliarios, que impulsen la transformación urbana con el objetivo de diseñar el futuro del sector en Europa. The District es un evento organizado por NEBEXT – Next Business Exhibitions.