



Reposicionamiento de activos y financiación alternativa: las tendencias detrás de los altos tipos de interés

Las políticas macroeconómicas para estabilizar la inflación y el cambio de hábitos han inducido a que el mercado del Real Estate haya transformado sus 'assets' y su fuente de crédito para garantizar la rentabilidad

Expertos de reconocidas firmas como Carlyle, Sixth Street, Hines, Greykite, Goldman Sachs, Stronghold, Bain Capital o Allies and Morrison analizarán en The District 2024 la afectación del panorama macro en el inmobiliario europeo

Barcelona, 11 de julio de 2024 – El Real Estate en Europa está percibiendo que se acerca un ciclo positivo. A pesar de que en los últimos dos años, debido a la inflación, los tipos de interés han experimentado subidas que han encarecido las hipotecas y el acceso a financiación, ahora la política monetaria internacional está decantándose por aliviar esos incrementos. En el caso del Banco Central Europeo, el pasado junio redujo el precio del dinero un 0,25%, dejándolo al 4,25%, acción que se prevé que no se repita el próximo 18 de julio, durante el Consejo de Gobierno del BCE, aunque se deja la puerta abierta a nuevos descensos en septiembre.

En este contexto, las economías del continente han cogido impulso y gracias al dinamismo del consumo interno y exportaciones han mantenido ratios de crecimiento significativos, como en el caso de España, Reino Unido, Francia o Países Bajos. A pesar de esta tendencia, el capital no pierde de vista factores que pueden modificar las reglas del juego. Uno de ellos es la geopolítica, con los conflictos internacionales que actualmente están produciéndose en regiones clave para el desarrollo financiero comunitario. Otro está marcado por las elecciones, 2024 es un año electoral en el que más de 100 países celebrarán comicios que confirmarán o cambiarán gobiernos, tal y como ha sucedido en Reino Unido.

Por todo ello, y para analizar este escenario aportando las respuestas a las dudas que tiene el Real Estate, [The District 2024](#), el mayor encuentro inmobiliario europeo diseñado por y para el capital, que se celebrará del **25 al 27 de septiembre en Barcelona**, será el encuentro donde los grandes líderes compartirán su punto de vista desde una perspectiva macroeconómica. Algunos de los que estarán presentes en la cumbre serán **Michael Abel**, CEO de Greykite; **Rebecca Schulz**, Senior Expert Logistics Real Estate en Zalando; **Matt Calner**, Mangaging Partner en Stronghold; **Domingo Etcheverría**, Director del equipo europeo de Real Estate de Carlyle; **Jacobo El Mann Jafif**, Vicepresidente de operaciones en Allux; **Toni Elías**, Principal en Sixth Street; **Vanessa Gelado**, Senior Managing Director y Country Head de Hines Spain; o **Javier Solís**, Responsable de gestión de activos para EMEA de Goldman Sachs, entre otros.

Reposicionamiento de activos, una tendencia en auge

La transformación en la que está inmersa el sector inmobiliario está llevando a buscar formas alternativas a la hora de gestionar activos. Una de esas opciones es el reposicionamiento de 'assets' con dos derivadas: la del reacondicionamiento y la de la rentabilidad. En el primer caso, la renovación de espacios a partir de importantes cambios estructurales es una posibilidad que está sucediendo a fin de incrementar la eficiencia de un inmueble, su digitalización o su



seguridad, provocando un incremento de su valor, que se expande si cumple con los criterios ESG. Esta estrategia llega a su máxima cuando el propósito del inmueble cambia, pasando, por ejemplo, de oficina a living, a fin de incrementar su respuesta en el mercado. En este sentido, expertos como **Adolfo Ramírez-Escudero**, CEO de CBRE España&Latam, acudirán a The District para poner sobre la mesa las claves del éxito de esta tendencia, a la vez que **James Young**, Responsable de Servicios a Inversores para las regiones de Europa, Oriente Medio, África y Asia-Pacífico de Cushman & Wakefield, examinará el reajuste de precios en el que se encuentran algunos de los segmentos del Real Estate a raíz de la inflación.

En cuanto al reposicionamiento de activos desde el punto de vista de la rentabilidad, los 'assets' de mayor calidad, como oficinas o viviendas en localizaciones 'prime', se erigen como aquellos con un menor riesgo y con un mejor rendimiento. Todo ello a pesar del contexto actual de volatilidad por factores externos. **Rafael Coste**, Managing Director en Special Situations de Bain Capital, abordará la macrotendencia proporcionando los factores y oportunidades que hay que tener en cuenta con miras a optimizar el beneficio.

A su vez, el repositioning está influenciado por los cambios de hábitos, un hecho que igualmente conlleva los entornos urbanos a plantearse una nueva planificación de espacios. Desde esa perspectiva, **Ignacio Díaz-Mauriño**, Arquitecto Asociado en Allies and Morrison, y **Roger Oriols**, Fundador de ROA Arquitectura, explicarán en The District 2024 qué pueden hacer las ciudades para aprovechar las infraestructuras existentes. Oriols también expondrá su visión sobre la reconversión de estructuras industriales en urbes a vivienda con preceptos de eficiencia y sostenibilidad.

La financiación alternativa aumenta su influencia

El incremento de los tipos de interés ha inducido a que la financiación alternativa gane terreno en el Real Estate, convirtiendo en protagonistas a actores como los venture capital, fondos propios o fondos soberanos, entre otros.

De hecho, según datos de KPMG que se recogen en base a predicciones del FMI, el año pasado el total de préstamos no institucionales a prestatarios corporativos fue de aproximadamente 2,1 billones de dólares; y se prevé que esa cantidad aumente en 2024 dado el actual nivel de tipos de interés. Un aspecto que confirma también Civislend, empresa que ha desarrollado una plataforma de inversión colaborativa en el sector inmobiliario, que señala que este tipo de capitalización y de consecución de fondos para llevar a cabo proyectos y promociones inmobiliarias va a experimentar un crecimiento del 50% en la industria del real estate en 2024. Esta cifra que, de acuerdo con la plataforma, duplica la media de crecimiento anual registrada desde hace más de 15 años.

Al respecto, **Maria José Leal**, CFO de AEDAS Homes, será una de las especialistas que arrojará luz sobre la cuestión de la financiación, si bien igualmente estudiará las tendencias actuales en lo tradicional planteando el camino que está recorriendo el crédito bancario.

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.



Para más información y material de prensa:

Press Team

press@thedistrictshow.com

+34 931 59 36 49