

Sector inmobiliario del Reino Unido: ¿qué podría seguir a un año récord como 2021?

James Coke, Gestor de Fondos, Codirector de Carteras inmobiliarias institucionales del Reino Unido

2021 ha sido un año excepcional para el sector inmobiliario británico, que ha cosechado una rentabilidad anualizada total del 14,7% hasta finales de octubre, ya que las sólidas rentabilidades de los ingresos se han visto complementadas por la recuperación de las plusvalías. Se trata de la mayor rentabilidad anualizada total desde el periodo anterior al Brexit, a mediados de 2015. Si bien no prevemos que en 2022 se registre el mismo crecimiento del valor del capital que en 2021, hay probabilidades de que se observe una dinámica positiva similar de oferta y demanda, lo que debería apuntalar el impulso del mercado.

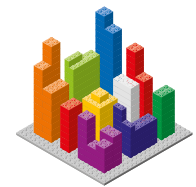
Mientras que 2021 ha sido el año de la recuperación, es probable que 2022 sea uno de dinamismo. La recuperación generalizada de la ocupación que se observa no es inmune a los sobresaltos económicos; sin embargo, ha demostrado resistir bastante bien ante unas circunstancias difíciles. El sentimiento de los inquilinos, con algunas excepciones notables, sigue siendo positivo y empiezan a verse algunos signos alentadores de que las decisiones empresariales aplazadas durante la pandemia comienzan a reflejarse en un incremento de la actividad de

ocupación. En los mercados de capitales, el sentimiento de los inversores sigue siendo generalmente positivo, como pone de manifiesto una recuperación de los volúmenes de transacción, con un importante nivel de capital captado para la inversión, dirigido a un mercado que se prevé que rinda más que las estrategias globales a corto plazo.¹ El rendimiento neto inicial de todo tipo de inmuebles («All Property») del 4,7% sigue ofreciendo unos ingresos relativos muy atractivos por encima de los tipos de los *gilts* y los de referencia.²

¹ Previsiones de Capital Economics para 2021-25, septiembre de 2021.

² Según el índice MSCI UK Property Monthly, rentabilidades totales anualizadas hasta finales de octubre de 2021.



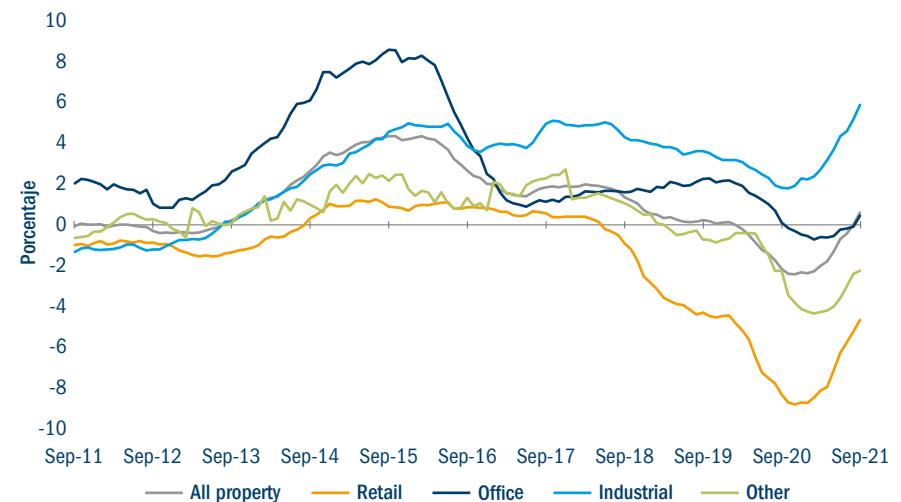


La dinámica de ocupación difiere según los sectores, y los gestores de cartera tendrán que seleccionar los valores con cada vez más precisión para generar una rentabilidad superior. Los inmuebles de oficinas, de comercios y de usos alternativos —por ejemplo, de hoteles y ocio— han resultado muy afectados por el cambio en la confianza durante la pandemia. No obstante, nuestra experiencia desde la primera línea es más positiva, y prevemos que estos sectores se sigan recuperando, si bien a distintas velocidades y en distintas medidas. Por ejemplo, hace tiempo que abogamos por los almacenes baratos de comercio minorista de conveniencia/de descuento, como muestra la inversión considerable que hemos realizado en el sector en 2021. Los rendimientos se han contraído considerablemente durante el año a medida que aumentaba el apetito de los inversores por el sector, pero sigue siendo una propuesta con ingresos atractivos.

Nuestra gran convicción en los almacenes de comercio minorista se debe a la información obtenida de nuestros compañeros de gestión de activos que apunta a un mercado de ocupación boyante, en que los arrendatarios se benefician de una menor competencia y la resistencia del comercio electrónico, y en muchos casos sinergias con este, como las compras en línea con recogida en tienda. Complementamos esta firme convicción con una diligencia debida de gran precisión sobre cada activo, para asegurar que invertimos en los proyectos adecuados en las ubicaciones apropiadas, arrendados a inquilinos conocidos por unos buenos resultados comerciales.

Los inmuebles industriales siguen beneficiándose de unos desequilibrios estructurales persistentes a favor de los arrendadores, lo que ha llevado a unos niveles récord de incremento de los alquileres en los últimos 12 meses (un 6,6% a finales de octubre de 2021, según el índice MSCI UK Property Monthly). La demanda sigue creciendo a medida que las ventas minoristas migran a Internet y entran en el mercado nuevos arrendadores, como, por ejemplo, las «cocinas fantasma»: locales físicos compartidos donde un pequeño negocio puede establecerse para ofrecer exclusivamente comida de reparto a domicilio. No cabe duda de que el sentimiento de los inversores hacia el sector sigue siendo muy favorable y, en consecuencia, se ha registrado una compresión notable de los rendimientos tanto para los activos de logística como para los de múltiples arrendatarios en todo el Reino Unido. Puesto que los inmuebles industriales representan más del 40% de la composición del índice, esto tiene un impacto positivo desproporcionado en el mercado.

Gráfico 1: Crecimiento del valor de los alquileres del sector de inmuebles comerciales del Reino Unido a 10 años (anualizado)



Fuente: Índice MSCI UK Monthly, a septiembre de 2021.

Los aspectos ASG (ambientales, sociales y de gobierno corporativo) seguirán influyendo lógicamente en las decisiones de inversión. Los enfoques de inversión se dividen, en líneas generales, entre aquellos que adquieren de forma pasiva los mejores activos de su categoría, y aquellos que tratan de gestionar activamente las carteras para promover mejoras en los edificios. Los precios actuales seguramente recompensarán más a los segundos que a los primeros, mientras que los enfoques intermedios pasan cada vez más apuros y corren el riesgo de quedar fuera de juego. Nos hemos comprometido a alcanzar cero emisiones netas en nuestras carteras a más tardar en 2050. Seguimos realizando proyectos de trabajo para cuantificar las obras necesarias para acelerar la trayectoria hacia dicho objetivo, implementar trabajos de reformas y mejoras a una escala sostenible y articular los resultados de estas actividades a nuestros clientes.

En conjunto, el sector inmobiliario británico sigue presentando un valor atractivo dados sus ingresos, con un potencial de crecimiento moderado, pero sostenible.



Si desea más información, visite
columbiathreadneedle.es



Información importante:

Exclusivamente para uso de clientes profesionales y/o tipos de inversores equivalentes en su jurisdicción (no debe entregarse a clientes particulares ni emplearse con ellos). Este documento contiene información publicitaria.

Este documento se ofrece exclusivamente con fines informativos y no debe considerarse representativo de ninguna inversión en particular. No debe interpretarse ni como una oferta o una invitación para la compraventa de cualquier título u otro instrumento financiero, ni para prestar asesoramiento o servicios de inversión. **Invertir implica un riesgo, incluyendo el riesgo de pérdida de capital. Su capital está sujeto a riesgos.** El riesgo de mercado puede afectar a un emisor, un sector económico o una industria en concreto o al mercado en su conjunto. El valor de las inversiones no está garantizado y, por lo tanto, los inversores podrían no recuperar el importe inicialmente invertido. **La inversión internacional** conlleva ciertos riesgos y volatilidad por la posible inestabilidad política, económica o cambiaria, así como por las diferentes normas financieras y contables. **Los valores que se incluyen aquí obedecen exclusivamente a fines ilustrativos, están sujetos a cambios y no deben interpretarse como una recomendación de compra o venta. Los valores que se mencionan pueden o no resultar rentables.** Las opiniones se expresan en la fecha indicada, pueden verse alteradas con arreglo a la evolución de la coyuntura del mercado u otras condiciones y pueden diferir de las opiniones ofrecidas por otras entidades asociadas o afiliadas de Columbia Threadneedle Investments (Columbia Threadneedle). Las decisiones de inversión o las inversiones efectivamente realizadas por Columbia Threadneedle y sus filiales, ya sea por cuenta propia o en nombre de los clientes, podrían no reflejar necesariamente las opiniones expresadas. Esta información no tiene como finalidad prestar asesoramiento de inversión y no tiene en cuenta las circunstancias específicas de los inversores. Las decisiones de inversión deben adoptarse siempre en función de las necesidades financieras, los objetivos, las metas, el horizonte temporal y la tolerancia al riesgo del inversor en cuestión. Las clases de activos descritas podrían no resultar adecuadas para todos los inversores. **La rentabilidad histórica no garantiza los resultados futuros y ninguna previsión debe considerarse garantía de rentabilidad.** La información y las opiniones proporcionadas por terceros han sido recabadas de fuentes consideradas fidedignas, aunque no se puede garantizar ni su exactitud ni su integridad. Ni este documento ni su contenido han sido revisados por ninguna autoridad reguladora.

En Australia: Publicado por Threadneedle Investments Singapore (Pte.) Limited [«TIS»], ARBN 600 027 414. TIS está exenta del requisito de contar con una licencia australiana de servicios financieros en virtud de la Ley australiana de sociedades (*Corporations Act*) y se fundamenta en lo dispuesto por la normativa Class Order 03/1102 relativa a la prestación de servicios financieros y de comercialización a los clientes mayoristas australianos, tal y como se define este término en la sección 761G de la Ley de sociedades de 2001. TIS está regulada en Singapur (número de registro: 201101559W) por la Autoridad Monetaria de Singapur (Monetary Authority of Singapore) de conformidad con la Ley de valores y futuros (*Securities and Futures Act*) (Capítulo 289), que difiere de la legislación australiana.

En Singapur: Publicado por Threadneedle Investments Singapore (Pte.) Limited, 3 Killiney Road, #07-07, Winsland House 1, Singapur 239519, entidad regulada en Singapur por la Autoridad Monetaria de Singapur (Monetary Authority of Singapore) de conformidad con la Ley de valores y futuros (*Securities and Futures Act*) (Capítulo 289). Número de registro: 201101559W. Este documento no ha sido revisado por la Autoridad Monetaria de Singapur.

En Hong Kong: Publicado por Threadneedle Portfolio Services Hong Kong Limited 天利投资管理香港有限公司. Unit 3004, Two Exchange Square, 8 Connaught Place, Hong Kong, firma autorizada por la Comisión de Valores Mobiliarios y Futuros de Hong Kong («SFC») para desarrollar actividades reguladas incluidas en el epígrafe 1 (CE:AQA779). Sociedad registrada en Hong Kong conforme a la Ordenanza de Sociedades (Capítulo 622) con el n.º 1173058.

Publicado **en el Reino Unido** por Threadneedle Asset Management Limited, sociedad registrada en Inglaterra y Gales con el n.º 573204. Domicilio social: Cannon Place, 78 Cannon Street, Londres EC4N 6AG. Autorizada y regulada en el Reino Unido por la Autoridad de Conducta Financiera (FCA).

En elEEE: Publicado por Threadneedle Management Luxembourg S.A. Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Luxemburgo (R.C.S.) con el número B 110242, 44, rue de la Vallée, L-2661 Luxemburgo, Gran Ducado de Luxemburgo.

En Oriente Próximo: este documento lo distribuye Columbia Threadneedle Investments (ME) Limited, sociedad regulada por la Autoridad de Servicios Financieros de Dubái (DFSA). Este documento ha sido concebido para ofrecer a los distribuidores información sobre los productos y servicios del Grupo y no está destinado a su posterior divulgación. La información contenida en este documento no constituye asesoramiento financiero alguno, y está dirigida exclusivamente a personas con el conocimiento adecuado en materia de inversión, que satisfagan los criterios normativos para ser considerados Clientes Profesionales o Contrapartes de Mercado; ninguna otra persona deberá actuar sobre la base de esta información.

En Suiza: Threadneedle Asset Management Limited. Sociedad registrada en Inglaterra y Gales con el n.º 573204, Cannon Place, 78 Cannon Street, Londres EC4N 6AG, Reino Unido. Autorizada y regulada en el Reino Unido por la Autoridad de Conducta Financiera (FCA). Publicado por Threadneedle Portfolio Services AG, domicilio social: Claridenstrasse 41, 8002 Zürich, Suiza.

Columbia Threadneedle Investments es la marca global del grupo de sociedades Columbia y Threadneedle. columbiathreadneedle.es

Publicado en diciembre de 2021 | Válido hasta junio de 2022 | J32025 | 3950238