



‘Student Housing’ y ‘Living’, los expertos del Real Estate avanzan en The District los activos ganadores de 2024

Directivos de Blackrock y King Street apuntan que el residencial y las residencias de estudiantes serán las dos apuestas del capital de cara a los próximos meses, siendo también los hoteles y ‘healthcare’ líderes en 2023

Los criterios ESG se consolidan como el requisito fundamental para el inversor actual, ya que su cumplimiento determina las decisiones de adquisición

Barcelona, 20 de septiembre de 2023 – Esta mañana ha abierto sus puertas [The District](#), la mayor cumbre de Real Estate enfocada a todos los actores de capital, volviendo a situar a Barcelona como capital europea del inmobiliario. La primera jornada del evento ha acogido a representantes de grandes compañías de capital a nivel mundial como Blackrock, Starwood Capital, King Street o EPRA, que han arrojado luz a las dudas que tiene la industria en torno a los retos económicos, políticos y sociales del momento, con el foco puesto en la inflación y los tipos de interés.

Al respecto, **Adolfo Favieres, Managing Director de Blackrock**, ha asegurado que *“estamos viendo el final de las subidas de interés y el inicio de los ajustes de precios, por eso ahora es el momento de mirar hacia todo lo relacionado con los activos ‘living’”*. Favieres se ha pronunciado sobre uno de los ejes de la cumbre, los criterios ESG (Environmental, Social and Governance), admitiendo que *“la sociedad está pidiendo a todas las empresas que tengan un propósito social, por ello, solo las que consigan tener un impacto perdurarán en el futuro, y para ello, las certificaciones están siendo ya clave”*. En el mismo sentido se ha pronunciado **Borja Goday, CEO de Servihabitat**, en afirmar que *“el ESG forma ya parte del proceso de toma de decisiones. Tenemos que afrontarlo porque es una exigencia de los inversores y ha llegado para quedarse”*.

Poniendo el foco en el activo de oficinas, que están en el punto de mira de los inversores actualmente por el momento incierto que viven, el directivo de Blackrock ha hecho énfasis en la diferencia entre el mercado de Estados Unidos y Europa. *“En el territorio norteamericano se está pidiendo a los empleados que vuelvan a las oficinas y, por ello, se necesitan espacios adecuados que motiven a los trabajadores a ir cada día”* ha matizado Favieres, poniendo de relieve la experiencia de usuario para que incrementen la concurrencia a las oficinas y que suban de valor.

Siguiendo con el potencial de los diferentes ‘asset classes’, **Paul Brennan**, Managing Director, Co-Head of Real Estate King Street Capital Management, un referente del sector y cuya opinión marca las tendencias mundiales, ha querido destacar el *“student housing, un segmento dentro de los alternativos que tiende a resistir muy bien los periodos de recesión, ya que la gente cada vez asiste más a la universidad y lo hace durante más tiempo, por lo que la demanda aumenta”*. Por su parte, **Xavier Güell, Head de CBRE Barcelona**, ha explicado que *“analizando el primer periodo de 2023, en comparación con 2018 y 2022, los activos ganadores han sido residencial, hoteles y sanitario (healthcare)”*.

The District es un evento de:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS



Realidad macroeconómica

En cuanto a perspectivas macro, el representante de CBRE ha indicado que *“nos encontramos en un nivel muy alto en términos de tipo de interés, pero lo que realmente está cambiando las reglas del juego es la velocidad en el aumento de este tipo, nunca visto hasta ahora”*. A su vez, Brennan ha reconocido que actualmente *“todas las miradas están puestas en la inflación y en lo que van a hacer los bancos centrales. Creo que tenemos que creer que la política monetaria funciona, ya que estamos viendo uno de los aumentos más rápidos de la historia, y se necesita tiempo para permear en la economía”*.

Igualmente, Güell, en cuanto a escenarios a corto plazo, ha asegurado que *“es el mejor momento para comprar en los últimos 6 años. 2024 va a ser un gran momento para crear grandes carteras”*. Un argumento compartido con el directivo de King Street, que ha indicado que *“nos encontramos en un escenario realmente interesante para los inversores en el que se pueden obtener rendimientos de dos dígitos”*.

Radiografía España

La primera mañana de The District ha tenido un espacio para analizar el mercado nacional. El CEO de CBRE en España, **Adolfo Ramírez-Escudero** ha aclarado que *“en España no estamos en una burbuja del mercado. Nos encontramos ante una nueva década, en la que habrá más competencia, pero también más oportunidades de crear valor. Probablemente la recuperación definitiva la veamos el año que viene”*. Ramírez-Escudero ha querido dejar su predicción sobre el impacto de la IA en el Real Estate: *“la evaluación será la gran beneficiada por esta tecnología. Podremos realizarla de una forma más rápida, con menos costes y con un mejor análisis de las ubicaciones basándonos muchos más en datos objetivos”*.

Sobre el sector en territorio español también ha reflexionado **Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa Real Estate / Aliseda Inmobiliaria** apuntando que *“en España contamos con una industria super resiliente. Nuestra clase de activos cuentan con una rentabilidad y un riesgo muy atractivos. A lo que debemos prestar más atención es a la oferta de suelo, necesitamos producir más y más suelo”*.

Rechazo generalizado a la nueva Ley de Vivienda

Otro de los principales temas que ha protagonizado la primera jornada ha sido la nueva Ley de Vivienda, una regulación sobre la que ha habido una unánime opinión a la hora de valorar negativamente su planteamiento y los resultados que pueda obtener sobre la realidad del mercado. **Javier Faus, Presidente de Meridia Capital Partners**, ha expresado este sentir admitiendo que *“estamos de acuerdo en el diagnóstico que ha hecho la administración pública sobre la problemática de la falta de vivienda y que es el principal factor de la desigualdad social. Sin embargo, con lo que no estamos de acuerdo es con las soluciones que quieren implementar, ya que creemos que van a agravar el problema. Son soluciones que ya se han probado en otros lugares sin resultados positivos”*.

Por su parte, **Borja Goday**, CEO de Servihabitat, reclamaba más colaboración público-privada para hacer frente al problema de la vivienda social. Por consiguiente, su principal demanda ha sido que

The District es un evento de:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS



el Ejecutivo abra conversaciones abiertas con los expertos para abordar el desafío, ya que de acuerdo con sus palabras *“la respuesta no es más regulación”*.

Sobre The District: es un evento organizado por [NEBEXT](#) empresa especializada en eventos profesionales centrados en la innovación y en la transferencia tecnológica como [Digital Enterprise Show](#), [REBUILD](#), [Pick&Pack](#), [Food 4 Future – Expo FoodTech](#), [Tourism Innovation Summit](#) o [Advanced Factories](#). THE DISTRICT dispone de un área de Hospitality y un programa de congreso en 5 auditorios -The District World Summit 2023- , el mayor congreso europeo sobre innovación en la industria inmobiliaria-. Es el principal foro de encuentro donde se reúnen los inversores y fuentes de capital del sector del Real Estate que buscan oportunidades, nuevos proyectos inmobiliarios que impulsen la transformación urbana, con el objetivo de diseñar el futuro del sector del Real Estate en Europa.

The District es un evento de:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS