



El sur de Europa resurge y se postula como uno de los destinos más interesantes para invertir en Real Estate este 2025

Líderes de King Street y TPG han revelado en el *roadshow* de The District 2025 en Londres las oportunidades que se levantan actualmente para el capital en España, Italia, Portugal y Grecia

Los directivos también han anticipado un final de año muy prometedor por la escasez de liquidez y la reducción de la competencia, impulsando mayores perspectivas

Londres, 26 de junio de 2025 – El 2025 se proyecta como un año que terminará con buenos resultados para la inversión inmobiliaria europea a raíz de la falta de capital operativo. Esta ha sido la principal conclusión sobre las perspectivas globales del Real Estate para el ejercicio en curso a la que han llegado los expertos citados en la jornada que [The District 2025](#) – el evento inmobiliario de referencia en Europa desde el punto de vista del capital que tendrá lugar en **Barcelona del 30 de septiembre al 2 de octubre** – ha organizado en Londres en el marco de su *roadshow* internacional.

Sobre ello, **Paul Brennan**, Partner y Co-Head de Real Estate en King Street Capital Management, ha señalado que *“en este 2025 estamos observando que hay menos grupos con capital. Así, quien lo tiene puede ser muy selectivo adquiriendo mejores activos, mejores retornos, estructuras más sólidas y mejores sponsors”*. En la misma línea se ha dirigido **Maria Terzini**, Principal en TPG, quien ha reafirmado que *“este es un momento para invertir, ya que la competencia ha disminuido y hay menos liquidez disponible por operación, lo que crea buenas oportunidades”*.

Con este contexto, ambos directivos han coincidido en apuntar el comportamiento quirúrgico que están teniendo los fondos hoy en día *“eligiendo activos concretos en mercados concretos para evitar trampas de valor”*, en palabras de Brennan. En relación con los grupos de capital, uno de los que se muestra más robusto, de acuerdo con los líderes de TPG y King Street, es el soberano, que dispone con grandes cantidades para invertir y lo hace con perspectivas a largo plazo. *“Según estudios del sector, el mayor fondo soberano singapurense representa alrededor del 5% de toda la actividad inmobiliaria europea durante cada uno de los últimos tres años”*, he ejemplificado Brennan.

Europa gana protagonismo

Históricamente, el sur de Europa ha sido percibido como una región con escaso atractivo para el capital, pasando por etapas de estancamiento económico. Sin embargo, esta sensación está cambiando y ahora *“los mejores resultados se están obteniendo en los países de la periferia europea: España, Portugal, Italia y Grecia.”*, ha expuesto el ejecutivo de King Street. Un sentimiento que ha estado compartido por Terzini, quien ha explicado que *“si analizamos el aumento del PIB en el sur de Europa frente a países como Alemania, en muchos casos vemos que las cifras son mejores. España destaca especialmente con una de las tasas de crecimiento más altas por el auge del consumo interno, la expansión demográfica, las políticas públicas activas, y en general, los márgenes más atractivos en comparación con mercados más maduros”*.

The District es un evento de:

NEBEX T.
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS



Por lo que se refiere a los activos más fuertes en la región mediterránea europea, los especialistas apuntan al sector del *living*, en el caso de España, país donde también es muy relevante el *hospitality*, igual que lo es en Italia, debido a los registros históricos de turistas que están recibiendo. Asimismo, el *retail* está teniendo un buen comportamiento tanto en España como en Italia y Portugal.

Pero más allá de estos países, en la jornada se ha tratado el panorama actual de los mercados inmobiliarios consolidados en el ámbito comunitario como son el alemán y el británico. En el primer caso, Terzini ha indicado que *“Alemania ha pasado por una corrección significativa, por lo que cada vez se aprecian más situaciones donde los propietarios necesitan liquidez o recapitalizar sus carteras. Esto abre oportunidades interesantes”*. Unas oportunidades que pueden pasar por los activos de logística, que Brennan ha matizado que, en la región, *“están funcionando bien”*. Respecto a la realidad del Reino Unido, la Principal en TPG ha indicado que *“el contexto macro y político está provocando que se tenga que ir con precaución, aunque hay sectores como la misma logística, viviendas unifamiliares o ‘senior living’ donde hay potencial”*. A su vez, los expertos han puesto en valor el dinamismo de Francia y los Países Bajos.

Así, en términos generales, ambos líderes han estado de acuerdo en que pese a que el crecimiento en Europa es moderado, el continente actualmente ofrece un entorno estable y, en algunos casos, atractivo. Un escenario distinto al de los Estados Unidos donde, *“la economía sigue mostrando fortaleza pero con la incertidumbre de las políticas de Trump, que generan inestabilidad en los inversores”*, ha detallado Terzini. Ejemplo de ello lo ha compartido Brennan, quien ha explicado que *“hay inversores canadienses que están reposicionando capital desde EE. UU. hacia Europa por los cambios legislativos y las posturas nacionalistas”*.

Italia, un abanico de posibilidades para invertir

La cuarta edición de The District tendrá como país invitado a Italia, un mercado que está de vuelta y convirtiéndose en uno de los más atractivos del viejo continente. La nación está experimentando un crecimiento interanual del 120% en los volúmenes de inversión, lo que lo está llevando a un ciclo económico de evolución positiva. Al detalle, el activo residencial es que el que tiene mayores posibilidades. *“En los próximos cinco años, Italia necesitará más de 600.000 nuevas viviendas — tanto de obra nueva como rehabilitación—, con una inversión superior a los 170.000 millones de euros. Esto no se puede cubrir solo con fondos públicos: necesitamos capital privado”*, ha señalado **Alberto Cagnacci**, responsable de relaciones institucionales en Confindustria Assoimmobiliare.

Otros activos que, según Cagnacci, son interesantes son los centros de datos — siendo Milán el mercado principal, si bien no hay una normativa nacional que regule su implantación — el logístico y el hotelero. En este último caso en alojamientos de tres estrellas, que es *“donde hay escasez en la oferta y son necesarios para poder diversificar precios por noche”*. Del mismo modo, *“hay oportunidades en ‘student housing’*. *En Roma hay más de 200.000 universitarios, lo que supone una ventana de inversión en residencias”*.

El experto también ha abogado por diversificar las operaciones en diferentes zonas geográficas. *“De los 10.000 millones invertidos por partes institucionales en 2024, un 49% se fue a mercados secundarios o regionales”*, ha expuesto. Una apreciación que también ha hecho Terzini, quien ha puesto de relieve el comportamiento sólido que están teniendo ciudades intermedias.

The District es un evento de:



Sobre The District (30 de septiembre-2 de octubre, 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 2025, el congreso de referencia global sobre estructuras de capital en la industria inmobiliaria, 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.

The District es un evento de:

NEBEXT
NEXT BUSINESS EXHIBITIONS