

Título: Por que el sector inmobiliario no se une a la fiesta

Medio: Invertia/El Español

Fecha: 30 de marzo de 2021

Autor: Víctor Alvargonzalez

Una de las **ventajas de ser un asesor independiente**, es decir, que no cobra de los productos que recomienda es que puedes recomendar cualquier tipo de activo, sector o país. Incluso **recomendarle a tus clientes que mantengan el dinero en cuenta corriente**. Por si no lo sabía, el 95% de los asesores españoles se lleva una comisión de los productos que recomienda/compra para sus clientes.

También podemos **recomendar el mercado inmobiliario** en cualquiera de sus modalidades. Ciertamente, a los clientes de banca privada se les ofrecen inversiones inmobiliarias, pero tienen que ser aquellas en las que la entidad se lleve una comisión. Y asesores y gestores en general pueden **recomendar el sector a través de fondos** - sectoriales, REIT, socimi-, ya que todos ellos ceden comisión. Pero no le recomendarán que se compre pisos en la costa -así, en general- o áticos en las grandes ciudades.

Aun así, no recomendamos en su día el sector inmobiliario para aprovechar el posible impacto de la **recesión económica generada por el confinamiento sobre los precios del 'ladrillo'**. De hecho, recomendamos reducir posiciones en fondos del sector inmobiliario para incrementarlas en fondos que invirtieran en grandes índices bursátiles, primero en EEUU y China -durante la pandemia- y recientemente de forma más global. Pero, en todo caso, renta variable.

“Resulta especialmente llamativo que el 'ladrillo' se haya quedado muy por detrás de la rentabilidad de los índices bursátiles”

En realidad detrás de las fuerzas que nos llevaron a recomendar la toma de posiciones en renta variable la más fuerte de todas, la de los bancos centrales, hubiera valido también para el sector inmobiliario. Está más que demostrado que **los principales beneficiarios de las inyecciones de liquidez masivas realizadas por los bancos**

centrales son los bonos, las acciones y el 'ladrillo'. Pero no necesariamente por este orden ni todos a la vez. Esa es la clave.

Resulta especialmente llamativo que el 'ladrillo', sin haberlo hecho precisamente mal - sobre todo en EEUU-, en esta ocasión se haya quedado muy por detrás de la rentabilidad de los índices bursátiles. Para hacernos una idea, desde que en el mes de abril rebotó, el S&P 500 ha subido un 75%. Y no les quiero decir si cogemos **un índice sectorial de tecnología o de ecología**, por poner un par de ejemplos.

Los motivos por los que no recomendamos el sector inmobiliario para aprovechar el tsunami de liquidez de los bancos centrales y la esperanza en la llegada de la vacuna fueron dos: el **teletrabajo** y los **confinamientos**. Y no porque pensemos que en el futuro la gente vaya a seguir trabajando desde casa. Seguramente vamos hacia un modelo híbrido.

Lo que **no está claro es que quien vaya a la oficina vaya a hacerlo en el centro de la ciudad**. Si algo ha quedado demostrado es que en muchos negocios ya no es necesario gastarse el dinero en una oficina en el centro.

Con la vivienda ocurre algo parecido. ¿Se olvidará la gente de lo duro que es pasar un confinamiento en un piso y preferirán los adosados con jardín y los pisos con terraza? ¿O en unos meses se habrán olvidado y **preferirán la vida de barrio**? ¿Qué pasará con las miles de viviendas que han dejado las víctimas de esta tragedia, que se ha cebado en los mayores? ¿Qué harán sus herederos? ¿Se las quedarán o las venderán?

Todo esto afecta a la inversión directa, pero también a **la decisión de invertir en una socimi**. A lo mejor las preferencias de los inversores se orientan hacia aquellas con inmuebles en la playa. O las que en lugar de oficinas tengan **naves industriales para la atender la logística del comercio electrónico**.

“¿Qué pasará con las miles de viviendas que han dejado las víctimas de esta tragedia? ¿Qué harán sus herederos?”

Son solo ejemplos de la incertidumbre que hay sobre el tipo de activo inmobiliario adecuado donde invertir de cara al futuro, incertidumbre que probablemente sea uno de los factores que haya frenado la inversión en el sector. Desde luego, nos frenó a nosotros para recomendarlo. Y ojo, **digo el tipo de activo, no el sector**, pues una cosa es que por el momento el sector inmobiliario no sea el principal beneficiario del tsunami de liquidez de los bancos centrales y otra muy distinta que no lo sea en el futuro.

Es una cuestión de *timing*: primero fueron los **bonos** (renta fija), luego las **acciones** (renta variable) y luego será el '**ladrillo**'. De hecho será el principal beneficiario de la pérdida de atractivo de los bonos. La cuestión es qué tipo de ladrillo, cuál será el momento de invertir en él y **cuál será producto adecuado para realizar la inversión**. O si es mejor la inversión directa. Seguiremos informando.

Enlace al artículo: https://www.lespanol.com/invertia/mercados/20210330/sector-inmobiliario-no-une-fiesta/569813021_12.html