

Durham, Retail Park



Abril de 2025

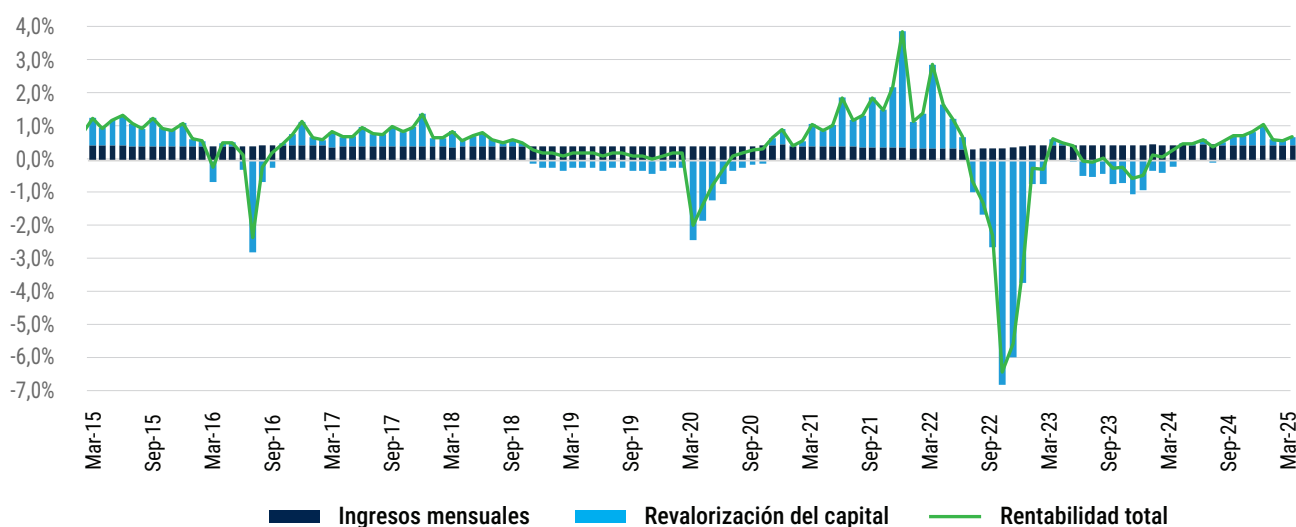
Sector inmobiliario del Reino Unido

Temas de conversación

Le damos la bienvenida a la instantánea trimestral de Columbia Threadneedle Investments sobre las tendencias actuales del mercado inmobiliario, que utiliza datos de mercado transparentes para resumir las principales repercusiones en el ámbito de la asignación de activos y las perspectivas de rentabilidad.

Datos a 31 de marzo de 2025, salvo que se indique otra cosa.

Contexto de los mercados de capitales: Índice MSCI Monthly UK Property: ingresos, capital y rentabilidades totales



FINANZAS

Gilt a 5 años: 4,3%
Swap a 5 años: 4,0%



SECTOR INMOBILIARIO

Rendimiento inicial neto: 5,3%
Rendimiento equivalente: 7,1%



DIFERENCIAL: 2,8%

(Gilt a 5 años frente al
rendimiento equivalente)

Temas de conversación

- El arancel general del 10% que se ha impuesto a las exportaciones del Reino Unido hacia EE. UU. (más los gravámenes a países de todo el mundo) ha intensificado las tensiones comerciales, lo que ha desatado la volatilidad en la renta fija y la renta variable, a pesar de la reciente prórroga de 90 días en la implantación de los aranceles.
- Los mercados descuentan que el Banco de Inglaterra recortará los tipos oficiales unos 75 puntos básicos este año, ya que los inversores evalúan la posibilidad de que los aranceles supongan una reducción del crecimiento económico y la inflación. Por lo general, los recortes de tipos han apuntalado las rentabilidades del sector inmobiliario.
- La Canciller hizo lo justo para cumplir las normas fiscales al presentar el informe de primavera, aunque no debe descartarse una mayor consolidación fiscal en el presupuesto de otoño. La subida en las cotizaciones a la seguridad social podría incidir de forma negativa en la confianza empresarial.

Fuente: Columbia Threadneedle Investments, JLL e índice MSCI Monthly UK Property, a 31 de marzo de 2025, salvo que se indique otra cosa. Las opiniones, estimaciones, previsiones, proyecciones y declaraciones sobre las tendencias de los mercados financieros se basan en las condiciones del mercado en la fecha de la publicación, constituyen nuestro razonamiento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se puede garantizar que se materialicen. El presente documento se ofrece con fines meramente informativos, y no debe considerarse una recomendación o asesoramiento de inversión. Las rentabilidades pasadas no son indicativas de los resultados futuros. El capital está sometido a riesgos y los inversores podrían no recuperar el importe original invertido. No todas las ideas de inversión resultan adecuadas para todos los inversores.

Estado del mercado:

Principales parámetros sectoriales, a 31 de marzo de 2025

	 INSTALACIONES INDUSTRIALES	 OFICINAS	 ALMACENES MINORISTAS	 INMUEBLES ALTERNATIVOS
Titulares	Fuerzas seculares positivas respaldan la prolongada demanda a largo plazo en un sector en plena transición	Los activos de buena calidad y ubicación atraen la mayor parte de la atención a medida que evolucionan las estrategias de trabajo híbrido	La comodidad y el valor constituyen la base del constante éxito de los parques comerciales. Opciones limitadas y baja tasa de desocupación	La carestía de oferta de unidades residenciales y los alojamientos específicos para estudiantes (PBSA, por sus siglas en inglés) respaldan el crecimiento a largo plazo del sector, así como el positivo crecimiento de los alquileres.
Tasa de desocupación* (según el alquiler de mercado)	9,0%	26,0%	6,4%	2,2%
Crecimiento de los alquileres* (anualizado)	5,4%	2,1%	1,8%	3,1%
Precio de las propiedades de alta gama** (Rendimiento inicial neto, alquiler máximo)	Distribución: 5,25%	Londres (ciudad): 5,75%	Almacenes: 5,50%	Alojamiento para estudiantes: 5,00%
	Múltiples arrendatarios: 5,00%	Otras regiones: 6,50%	Calles principales: 6,75%	Ocio: 8,00%
Asignación	Prioridad a los almacenes de múltiples arrendatarios, y de entre 15.000 y 30.000 metros cuadrados (mid-box) Distribución neutral de grandes almacenes (big-box)	Criterio muy selectivo: prioridad a centros urbanos con buenos servicios y buena accesibilidad	Prioridad a los almacenes fuera de la ciudad / parques con posibilidad de reposicionamiento	Prioridad al suelo estratégico, instalaciones sanitarias y residenciales, lo que incluye las viviendas para estudiantes

Revalorización Estable Debilitamiento

Temas de conversación

- Al arrojar la cifra del 8,5%, la rentabilidad total a 12 meses de los inmuebles comerciales deparó una sorpresa al alza, al verse impulsada por la resiliencia de los mercados de alquiler, y el crecimiento sostenido y positivo de los alquileres en todos los sectores.
- Se prevé que los aranceles, y la incertidumbre política y financiera mundial, retrasen algunas transacciones relativas al alquiler y de inversión, que ya tardaban más en cerrarse que en ciclos anteriores.
- Vigilamos de cerca la insolvencia de inquilinos como indicador de la tensión en la economía real: aunque algunos se encuentran sin duda bajo presión, la desocupación global sigue siendo baja y la mayoría de los apartamentos vacíos se realquilan.



NUESTRAS PERSPECTIVAS EN POCAS PALABRAS

Los aranceles han introducido mucho «ruido» en los mercados financieros, si bien, en líneas generales, consideramos que es probable que las repercusiones en el sector inmobiliario revistan un carácter secundario (y en algunos casos, como la relocalización logística, positivas), lo que debería proporcionar a los inversores y gestores visibilidad suficiente para adoptar decisiones fundadas, y no afecta de manera sustancial a nuestra opinión sobre la vivienda, que sigue basándose en los fundamentales inmobiliarios «desde los cimientos».

Fuente: Columbia Threadneedle Investments, *MSCI UK Monthly Property Index y **CBRE Prime Yields, todos los datos a 31 de marzo de 2025, salvo que se indique otra cosa. Índice MSCI UK Monthly Property, tasa de desocupación y crecimiento del valor de mercado de los alquileres (los datos relativos a los inmuebles alternativos representan la media no ponderada de hoteles, inmuebles residenciales y otros), a 31 de marzo de 2025. Evolución de los rendimientos frente a la media de los 6 meses anteriores (+/- <0,25% significa estable). Las opiniones, estimaciones, previsiones, proyecciones y declaraciones sobre las tendencias de los mercados financieros se basan en las condiciones del mercado en la fecha de la publicación, constituyen nuestro razonamiento y están sujetas a cambios sin previo aviso. No se puede garantizar que se materialicen. El presente documento se ofrece con fines meramente informativos, y no debe considerarse una recomendación o asesoramiento de inversión. Las rentabilidades pasadas no son indicativas de los resultados futuros. El capital está sometido a riesgos y los inversores podrían no recuperar el importe original invertido. No todas las ideas de inversión resultan adecuadas para todos los inversores.

Tema central: Almacenamiento minorista

DATOS CLAVE¹

Tasa de desocupación ¹	5,8% (4T 2020)	3,2% (4T 2024)
Viviendas terminadas (metros cuadrados) ²	-120.774 (2020-2024)	+18.581 (2025 (prev.)-2029 (prev.))
Rentabilidad total anual ³	-9,7% (a marzo de 2020)	13,0% (a marzo de 2025)



Opinión sobre la vivienda

- El mercado británico de almacenes minoristas se ve sustentado por un desequilibrio muy propicio entre la oferta y la demanda. La tasa de desocupación se sitúa en la actualidad en el <3,5% (en comparación, la de las calles principales ronda el 12% y la de los centros comerciales se acerca al 9%), además de verse menoscabada por una cartera de proyectos muy limitada, la cual se ve restringida por el régimen urbanístico y los elevados costes de construcción.
- Los almacenes minoristas se benefician de forma desproporcionada de múltiples vientos a favor en el ámbito del alquiler: comodidad/accesibilidad para los consumidores a un precio de alquiler relativamente bajo (por metro cuadrado), con funcionalidad multicanal (devoluciones y recogida en tienda («click and collect»)) y la ventaja de aumentar la afluencia a las tiendas físicas.
- Los almacenes minoristas ofrecen una oportunidad casi única para crear infraestructuras energéticas ecológicas mediante la implantación de sistemas fotovoltaicos de alta cobertura y la recarga de vehículos eléctricos. Esto proporciona interesantes flujos de ingresos adicionales, a los que se suma el tradicional crecimiento del alquiler de las propiedades, que podría optimizar las rentabilidades del sector a lo largo del próximo ciclo.

Próximo trimestre: Cadenas de suministro

Acerca del Gestor

Columbia Threadneedle Investments gestiona una plataforma europea diversificada, que cuenta con un equipo de expertos inmobiliarios que operan desde oficinas en el Reino Unido, Alemania y Francia. Somos una gestora **experimentada, dinámica y responsable** en Europa, activa en todo el espectro de riesgo/rentabilidad del mercado, que hace hincapié en ofrecer a los clientes una rentabilidad sólida y constante.

Invertimos a **escala**⁴

14.800 millones de euros	79	Más de 900	Más de 12.500
Activos Gestionados	Profesionales de inversión	Propiedades	Arrendamientos



Fuente: Columbia Threadneedle Investments, a 31 de diciembre de 2024, salvo que se indique otra cosa. Las rentabilidades pasadas no son indicativas de los resultados futuros. El capital está sometido a riesgos y los inversores podrían no recuperar el importe original invertido. No todas las ideas de inversión resultan adecuadas para todos los inversores.

1. MSCI Quarterly Digest, diciembre de 2024;

2. Análisis del mercado inmobiliario, primavera de 2025;

3. MSCI Monthly Digest, marzo de 2025

4. La información es correcta a 31 de diciembre de 2024. Las cifras se refieren al equipo del departamento de inversión inmobiliaria directa.

Si desea más información, visite columbiathreadneedle.es



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 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 riesgos, entre los que cabe incluir 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 el Reino Unido: Publicado por 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).

En elEEE: Publicado por Threadneedle Management Luxembourg S.A. 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 Suiza: Publicado por Threadneedle Portfolio Services AG, domicilio social: Claridenstrasse 41, 8002 Zürich, Suiza.

En Oriente Próximo: Este material lo distribuye Columbia Threadneedle Investments (ME) Limited, sociedad regulada por la Autoridad de Servicios Financieros de Dubái (DFSA). Para distribuidores: 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. Para clientes institucionales: 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 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 material no ha sido revisado en Singapur por la Autoridad Monetaria de Singapur.

En Hong Kong: Publicado por Threadneedle Portfolio Services Hong Kong Limited 天利投資管理香港有限公司. 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.

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.

© 2025 Columbia Threadneedle Investments es la marca global del grupo de sociedades Columbia y Threadneedle.