

Oportunidades de Inversión en el Mercado de Propiedades de Londres

ARTICULO 1: "Mercado de propiedades de Londres ofrece una inversión estable para inversionistas europeos adinerados"

Fuente: <http://www.guardian.co.uk/uk/2012/jun/01/london-property-stable-investment-europeans>

- Cada vez son mas los europeos adinerados que invierten en el mercado londinense de propiedades.
 - Analistas concuerdan que **"Actualmente existen tres principales "REFUGIOS SEGUROS" de inversión en el mundo:**
 - El Oro
 - El Franco Suizo
 - **El Mercado de Propiedades de Londres"**
 - Ni siquiera la caída del euro vs. libra esterlina (lo que hace que invertir sea mas costoso para los europeos) ha logrado frenar el auge e incremento de inversionistas europeos que ven en Londres un refugio económico seguro.
 - **"Inclusive en el pico máximo de la crisis financiera del 2008, los precios de las propiedades en Londres no se redujeron por menos de la mitad e inclusive recuperaron su caída en el año siguiente".** [caída de 40%]
 - Londres es popular por su régimen, estructuras y sistemas legales y fiscales abiertos.
 - Reciente impuesto de 7-15% para viviendas que superan el valor de 2 millones de libras ha hecho que propiedades por debajo de dicho valor se estén y seguirán vendiendo como pan caliente.
-

ARTICULO 2: "Inversión extranjera en el Mercado de Propiedades de Londres supera incluso a Nueva York"

Fuente: <http://www.guardian.co.uk/business/2012/jul/01/foreign-investment-london-property>

- El foco de la mayoría de inversionistas extranjeros adinerados (Chinos, Rusos, Arabia Saudita, etc.) son las propiedades y especialmente las propiedades en Londres.
 - Analistas concuerdan que el mercado de propiedades de Londres es especial y debe considerarse/analizarse como completamente ajeno/separado del resto del mercado de propiedades del Reino Unido.
 - Inflación de Gran Bretaña ha venido disminuyendo.
 - Inversión en el país, y sobre todo en propiedades, ha sido catalogada como un "refugio seguro".
-

ARTICULO 3: "Mercado de viviendas británico estable debido a incremento de precios en Londres"

Fuente: <http://www.guardian.co.uk/money/2012/aug/14/housing-market-flat-london-price-rises>

- Viviendas en Londres continúan ganando valor.
 - Aumento de precios de viviendas en Londres desligado completamente con caídas en el resto de Gran Bretaña, pronosticadas a continuar cayendo (mientras para Londres lo contrario)
 - El considerable incremento de precios de viviendas en Londres determina la tasa de inflación de propiedades del resto de Gran Bretaña - incremento de 6.5% a lo largo de últimos 12 meses.
-

EYEDEA Ltd. *Propiedades en Londres y el Reino Unido*

eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

ARTICULO 4: "Inversionistas Globales se amontonan sobre las Propiedades en Londres"

Fuente: <http://www.bbc.co.uk/news/business-15971292>

- Inversionistas de países como Grecia prefieren no invertir en su país debido a la crisis y los pésimos pronósticos económicos.
- El mercado de propiedades de Londres se ha beneficiado enormemente de esta fuga global de capital, ya que dicho mercado se considera mundialmente como un "Refugio Seguro"
- 60% de la inversión en Propiedades Comerciales en Londres es extranjera.
- Fácil Integración al sistema Londinense
 - El sistema en Londres es muy fácil y abierto - estructura legal transparente
 - Beneficios fiscales que le dan un incentivo y ventaja con respecto a otros mercados europeos
 - Londres es usada por muchas corporaciones como base de operaciones para Europa, África y el Medio Oriente
- Crecimiento en Londres a pesar de Crisis
 - Según analistas, Londres responde muy rápidamente a presiones globales de mercado
 - A raíz de la crisis en 2008, hubo un 40% de caída de precios, mientras que la libra esterlina se debilitaba
 - Esta inmensa caída poco hizo para debilitar la confianza de inversionistas - en contraste con mercados importantes como USA, Londres obtuvo un substancial incremento de interés extranjero post-crisis, quitándole inclusive la corona a Nueva York en el 2008 como el mercado inmobiliario con mas transacciones en el mundo
 - Propiedades en Londres consideradas seguras en momentos de crisis europea
 - 52% de las oficinas del centro de Londres son propiedad de inversionistas extranjeros - (en 1980 esa cifra era apenas del 10%)
- Los "super ricos" confían en Londres
 - Tendencia creciente de individuos "super ricos" a invertir a largo plazo en propiedades en la ciudad

ARTICULO 5: "Negocios en auge en el Mercado de Alquiler de Propiedades de Londres"

Fuente: <http://hereisthecity.com/2012/06/02/business-is-booming-in-the-london-property-rental-market/>

- El incremento del costo de vida esta exprimiendo los ingresos de los británicos y sus posibilidades de subirse a la escalera de las propiedades, lo que ha inducido una inmensa demanda por alquileres.
- Según la investigación realizada por la agencia Savills, el numero de viviendas en alquiler privado aumento un 50% en los 5 años previos al final de 2011 - llegando a 4.8 millones - se espera que incremente a 5.9 millones en los próximos años
- Se estima que se necesitarán alrededor £200 mil millones de Libras de inversión (U.S. \$300 mil millones) - aunque solo ¼ de dicho monto se espera que venga de préstamos "buy-to-let" (compra para alquiler), debido a dificultades con los actuales criterios para préstamos.
- Significante oportunidad para inversionistas con el capital y la habilidad de adoptar un enfoque a largo plazo - aprovechando el rendimiento promedio de 5.8% para alquileres en el país
- Londres es indiscutiblemente la que ofrece los mejores rendimientos de inversión en el Reino Unido -llegando hasta 8.5%
- El mercado de propiedades de Londres opera en una esfera completamente diferente al resto del Reino Unido - debido a la gran cantidad de inversión extranjera que recibe
- La escasez de propiedades combinado con un inmenso interés de inversionistas extranjeros ha empujado los precios de viviendas en Londres por hasta un 20% por arriba del pico alcanzado en 2007 previo a la crisis
- La investigación de Savills espera crecimiento para el valor de las propiedades en Londres en 2013, el cual continuará en el largo plazo

EYEDEA Ltd. *Propiedades en Londres y el Reino Unido*

eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

- El reporte de ciudades mundiales de Savills pinta a Londres como una muy fuerte y estable locación para invertir en propiedades, donde por ejemplo han ganado valor en el orden del 1% en los 6 meses previos a Diciembre 2011, mientras que ciudades en auge como Shanghai solo se observa un 0.1%
- Los precios en Londres son segundos solo ante los de Hong Kong, pero se benefician de bajos costos de transacción y de ocupación comparado con respecto a otras ciudades claves.
- El reporte de investigación de Savills espera que Londres retenga su estabilidad con un continuo interés departe de inversionistas extranjeros.

ARTICULO 6: "El Reino Unido verá una oleada masiva de demanda por alquiler de propiedades durante los próximos 5 años"

Fuente: <http://www.propertywire.com/news/europe/uk-property-rental-demand-201203276347.html>

- Reportes de investigación de las firma "Savills" y "Rightmove" estiman que para 2016 se necesitaran 1.1 millones de hogares adicionales para alquilar, lo que se traduce en una inversión requerida de £200 mil millones de libras (U.S. \$300 mil millones), aunque solo £50 mil millones de esa cifra provendrán de financiamiento para "buy to let" (compra hipotecada para alquiler)
- En Londres, los alquileres privados representan el 27% de todos los hogares
- El incremento de los Precios de Alquileres en conjunto con valores mas bajos de capital ha venido atrayendo inversionistas al mercado
- El reporte de "Savills" estima alrededor de un 20% de crecimiento en los precios de alquileres a lo largo de los próximos 5 años, iniciando con un 3% en 2012
- Investigación por parte de la firma "Rightmove" concluyen que por lo menos 2/3 de los inquilinos esperan que sus rentas incrementen a lo largo del año próximo.
- Se espera un gran movimiento de inversión a gran escala - la industria tiene la labor de atraer la inversión requerida de £200 mil millones para suplir la demanda durante los próximos 5 años
- El retorno de un alquiler en Londres alcanzan los mejores niveles con respecto al resto del país oscilando entre un 7% y un 3.9%
- Los pronósticos indican que Londres y la región Sureste del Reino Unido serán el foco principal de inversión
- El reporte concluye que el rápido incremento de la demanda de alquileres necesitará ser saciado por el mercado de las construcciones nuevas en volúmenes considerables y a un precio suficientemente económico para ofrecer tasas de retorno atractivas a fondos corporativos e institucionales.

ARTICULO 7: "Mercado Británico de Alquiler de Propiedades Prosperando, según sugiere investigación"

Fuente: <http://www.propertywire.com/news/europe/uk-property-rental-market-201204116405.html>

- Una investigación por parte de la firma "Experian UK" revela que el volumen de propiedades en alquiler aumentó significativamente en los últimos años.
- Londres dominó el mercado de alquileres con un 20% de todos los alquileres del Reino Unido ubicados en esa ciudad.

ARTICULO 8: "En Auge el Mercado de Alquiler de Propiedades de Londres"

Fuente: <http://www.relocatemagazine.com/property-home1/renting/property-renting-news/4126-london-rental-market-booms->

- El Mercado de alquiler de propiedades de Londres está mas fuerte que nunca según un reporte de investigación de la firma "Hometrack"
- Dos mercados muy distintos: uno es Londres y el otro el resto del Reino Unido
- Alquileres en Londres son ampliamente superiores (mas del doble) que propiedades equivalente en el resto del Reino Unido

EYEDEA Ltd. Propiedades en Londres y el Reino Unido

eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

- En 2011, la tasa de crecimiento de alquileres para el resto del Reino Unido fue inferior a la de 2010, mientras que en Londres obtuvo un incremento significativo y superior a 9.6%,
- En 2012, a pesar de haber desacelerado relativamente un poco, Londres sigue manteniéndose muchísimo más fuerte que el resto del país, con un crecimiento continuo que refleja la magnitud de la ciudad y el alto costo de la vida y un mercado corporativo para alquileres - en contraste con otras ciudades del Reino Unido donde la demanda es mayoritariamente doméstica
- Se espera que los alquileres aumenten en un 2-3% en 2012, empujando los rendimientos brutos por encima del 5.5%.
- El Mercado de Alquiler de Propiedades de Londres está conformado por tres segmentos:
 - ✓ Un nivel inferior que abarca inquilinos que reciben beneficios/ayuda gubernamental.
 - ✓ Un núcleo grande y mayoritario de inquilinos que no están en condiciones de comprar viviendas o que prefieren mantener cierta flexibilidad.
 - ✓ Un nivel superior conformado por alquileres corporativos.
- En el núcleo del mercado privado de alquileres de Londres, la renta típica mensual oscila entre las £1,000 y £1,500 libras mensuales para un apartamento sencillo.
- Dicho núcleo de Mercado ofrece a inversionistas y prestamistas una inmensa fuentes de demanda.
- El incremento en alquileres privados ha venido impulsado por una creciente demanda y una escasez de la oferta - Aunado a la falta de mejoras en disponibilidades hipotecarias para el futuro cercano -
- Indiscutiblemente la demanda de alquileres se prevé que permanecerá muy fuerte e inclusive si mejorara la disponibilidad hipotecaria, el mercado no se erosionaría significativamente.
- Alquilar solamente es más económico en Londres y en otras ciudades como Bristol, Oxford y Cambridge - donde el costo de montarse en la escalera de las propiedades es considerablemente más alto - en el resto de las ciudades, alquilar significa pagar una prima con respecto a la compra
- En Londres existe una clara tendencia y cultura de compartir vivienda y cohabitar para hacer frente al alto costo de los alquileres

ARTICULO 9: "Precios de Alquileres en Londres alcanzan record histórico"

Fuente: <http://www.standard.co.uk/news/london/london-property-prices-the-true-cost-of-spiralling-rents-as-they-hit-an-alltime-high-7875729.html>

- Precios de alquileres en Londres han alcanzado un nuevo record histórico
- Renta promedio mensual aumentó un 4.2% para Mayo 2012, llegando a £1,038 libras, superando el anterior record alcanzado en Noviembre

ARTICULO 10: "Mercado de Alquileres en Londres más fuerte que nunca"

Fuente: <http://www.zoopla.co.uk/property-news/renting/london-rental-market-as-strong-as-ever-801332754/>

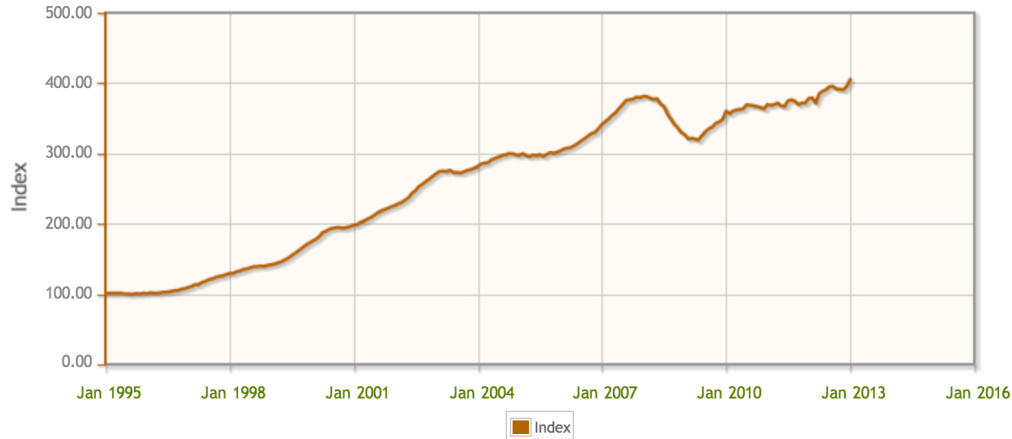
- Expertos de la firma de investigación del mercado inmobiliario inglés "Jones Lang LaSalle" aseguran que el mercado de Alquileres de Londres está más fuerte que nunca en la historia - y sin mostrar ningún tipo de señal de debilitamiento en el futuro
- Londres en general no ha visto grandes volúmenes de nuevas construcciones de propiedades en comparación con eras pasadas en el Reino Unido - lo cual ha inducido un sostenido incremento de la demanda por Alquileres de Propiedades
- Expertos aseguran que dicha demanda posee una tasa bastante rápida de crecimiento - y asegura/anticipan que esto continuará en el futuro previsible
- Existe a su vez una gran demanda por inversionistas en Londres
- Mucho tiene que ver que la gente se está mudando a Londres de distintas partes del mundo por trabajo y necesitan acomodo - y sino pueden conseguir una hipoteca, ellos alquilarán naturalmente

Indicadores y Datos de Mercado

GRÁFICA 1: Índice Histórico del Precio de Vivienda en Londres. 1995 hasta 2012

Fuente: <http://www.landregistry.gov.uk>

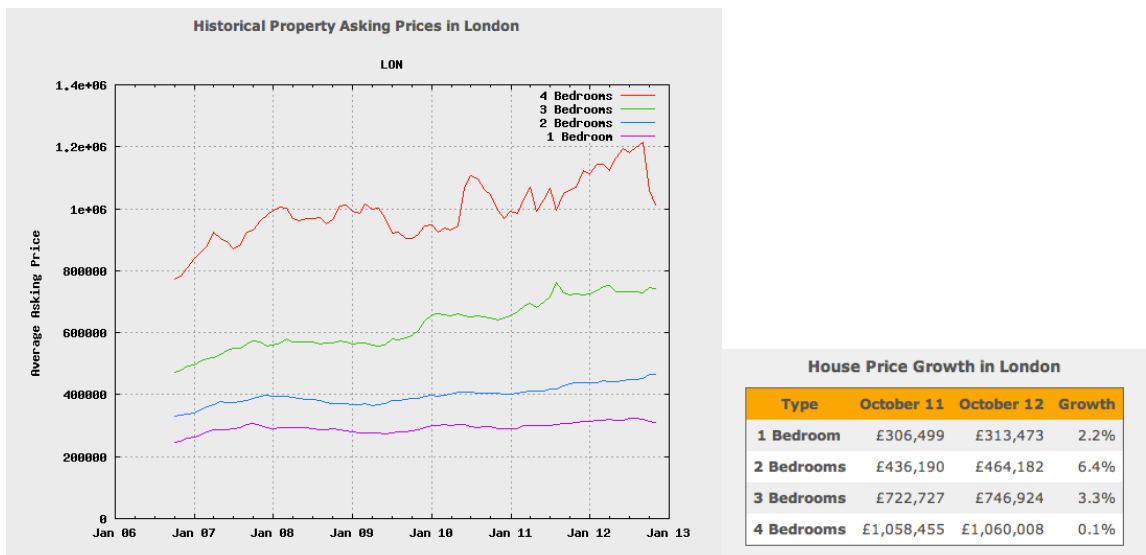
House price index



Nota: Se observa clara tendencia creciente a lo largo de los últimos 17 años, con una leve caída durante la crisis financiera del 2008 y posterior recuperación, actualmente alcanzando records históricos.

GRÁFICA 2: Precio de Viviendas en Londres (ajustado a inflación). 2006 hasta 2012

Fuente: www.londonpropertywatch.co.uk

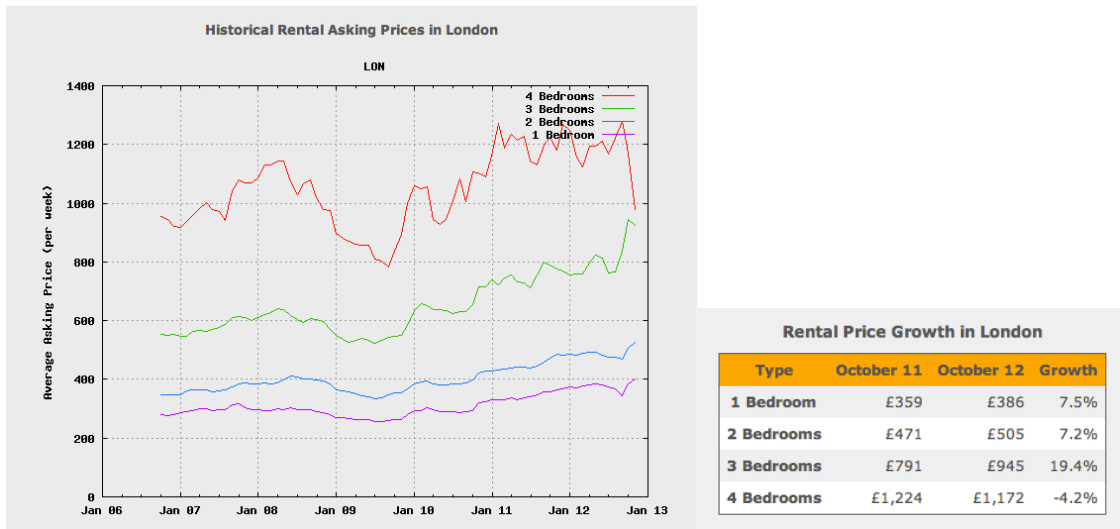


Nota: Tendencia general creciente, con estancamiento a raíz de la crisis financiera del 2008 y posterior recuperación y crecimiento. Ligerio crecimiento para Viviendas de 1-2 cuartos y considerablemente mayor para propiedades de 3-4 cuartos.

EYEDEA Ltd. *Propiedades en Londres y el Reino Unido*

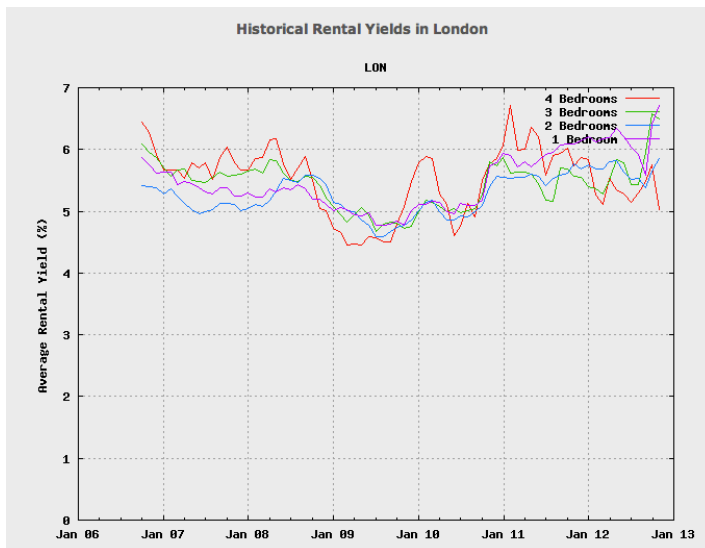
eyedealtd.co.uk / eyedealtd@gmail.com
+44 (0) 7506098314 / +44 (0) 7794011439

GRÁFICA 3: Precios de Alquileres en Londres (ajustado a inflación). 2006 hasta 2012
Fuente: www.londonpropertywatch.co.uk



Nota: Tendencia creciente general con caída post crisis financiera y eventual recuperación y crecimiento hasta alcanzar niveles históricos. Se evidencia buen pronóstico de mercado.

GRÁFICA 4: Tasa de Retorno de Alquileres en Londres. 2006 hasta 2012
Fuente: www.londonpropertywatch.co.uk



Nota: la tasa de retorno se mantiene estable entre aprox. 5-6% para todos los tipos de viviendas. Se observa leve caída posterior a crisis financiera con eventual recuperación. Se evidencia fuerte estabilidad para inversión.