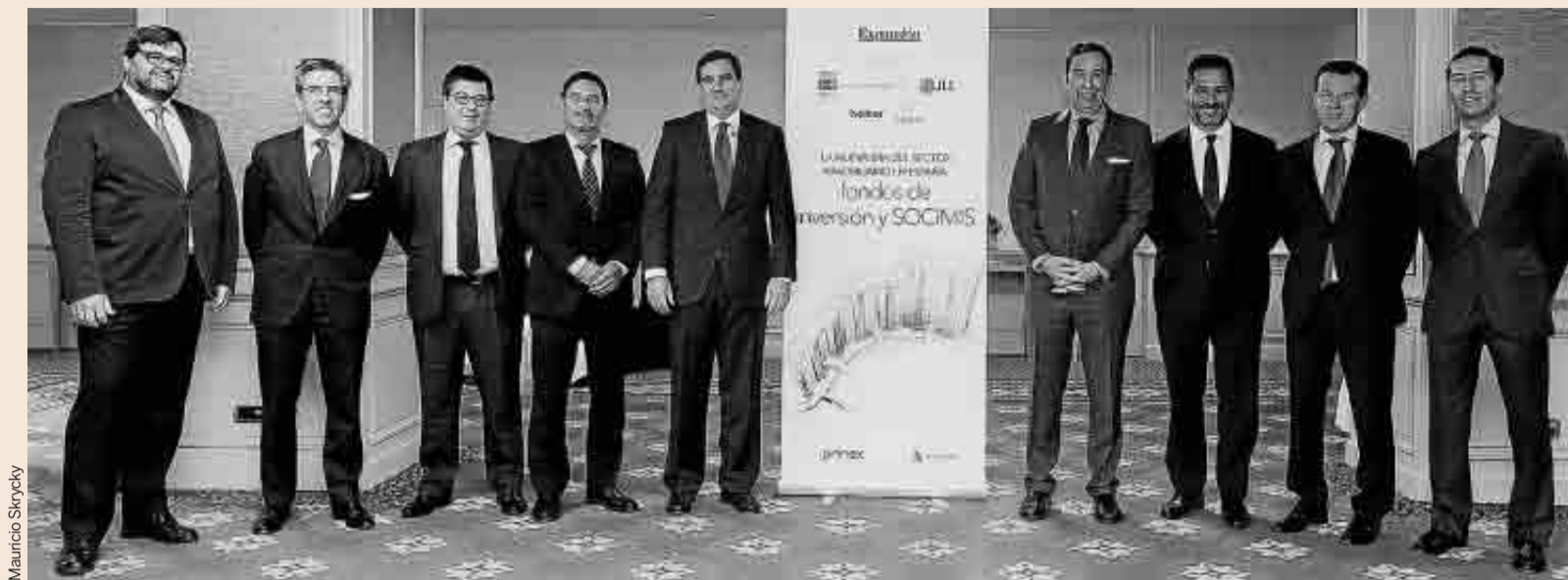


LA NUEVA ERA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA



Mauricio Skrycky

De izquierda a derecha, Iván Azinovic, socio de Departamento Inmobiliario de GA&P Gómez-Acebo & Pombo; José Miguel Setién, 'Head of Office Business Spain' de JLL; Mario Verdyguer, director de Inversión y Desarrollo de Solvia; Manuel del Pozo, director adjunto de EXPANSIÓN; Alberto Fernández-Aller, director corporativo de Prinex Real Estate; Rafael González-Cobos, presidente de Gecopi y de Grupo Inmobiliario Ferrocarril; Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de Asprima; Juan Velayos, consejero delegado de Neinor Homes; y Teodoro Díez Páramo, 'Head of Asset Management' de Drago Capital.

Fondos de inversión y Socimis revolucionan el sector inmobiliario

RECUPERACIÓN/ Promotores y compañías inmobiliarias celebran el retorno de la inversión, que hasta septiembre ascendió hasta los 10.800 millones de euros, y descartan la aparición de nuevas burbujas.

Javier G. Fernández. Madrid

El sector inmobiliario encara la recuperación a toda máquina. En los nueve primeros meses de 2015, la compra de oficinas, activos comerciales y logísticos, hoteles y residencial alcanzó los 10.800 millones de euros, lo que supone un 57% más que en el mismo periodo del año anterior. Después de más de un lustro de grandes dificultades económicas, el regreso de la inversión de la mano de los fondos de inversión y las Socimis ha inflado un renovado optimismo al sector. "Después de una crisis muy dura estábamos casi en coma y la entrada de los fondos nos ha dado vigor", indicó Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), quien junto a Rafael González-Cobos, presidente de Grupo Inmobiliario Ferrocarril y Gecopi; Alberto Fernández-Aller, director corporativo de Prinex Real Estate; y Manuel del Pozo, director adjunto de EXPANSIÓN, fueron los encargados de inaugurar el foro *La Nueva Era del Sector Inmobiliario en España: fondos de inversión y Socimis*.

El evento, organizado por el diario EXPANSIÓN, en colaboración con Drago Capital, Gómez-Acebo & Pombo, JLL, Neinor Homes y Merlin Pro-

pertis, y con Prinex como *partner* tecnológico, sirvió para desgranar la evolución del mercado en los últimos años y el impacto de las Socimis (sociedades anónimas cotizadas de inversión inmobiliaria) en las buenas cifras de inversión que registra el sector.

Un 46% del capital invertido en España en lo que va de año proviene de las Sociedades Anónimas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, un vehículo de inversión inspirado en los *Reit* de EEUU de la década de los sesenta que no llegó a España hasta 2009. Se trata, como indicó el director corporativo de Prinex Real Estate, de "un mecanismo sin grandes obligaciones legales ni regulatorias que nos permite tener una cartera de activos mucho más abierta con grandes ventajas fiscales".

Alianzas

La entrada de capital internacional está ayudando, además de a profesionalizar el sector, a la recuperación de las promotoras e inmobiliarias españolas castigadas por años de análisis y falta de inversiones. "Todos los fondos que llegan a España se están apoyando en compañías que ya conocen el entorno. Gracias a este capital, se están haciendo operaciones con las promotoras españolas", destacó Fernández-Aller. "Generan movimiento

Madrid, Barcelona, Bilbao y la Costa del Sol son las zonas que más operaciones concentran

Un 46% del capital invertido en España en lo que va de año proviene de las Socimis

La inversión inmobiliaria creció un 57% en los primeros nueve meses del año, respecto a 2014

de capitales, inversión y puestos de trabajo. Las Socimis están ayudando a generar un parque profesionalizado de viviendas en alquiler", apuntó, por su parte, el presidente de Grupo Inmobiliario Ferrocarril.

A la pregunta de si esta oleada de inversiones inmobiliarias es el preámbulo de una nueva burbuja, como la que se gestó en España entre 1997 y 2007, los expertos coincidieron en señalar que la industria todavía está lejos de poder afrontar una escalada de precios semejante.

"La realidad es que el suelo que se puede promocionar es escaso y eso está generando

operaciones puntuales que pueden distorsionar el sector. Ni nuestra economía ni nuestros clientes finales tienen la capacidad adquisitiva para que se empiecen a crear burbujas", subrayó Juan Antonio Gómez-Pintado.

Por otra parte, los participantes en el debate destacaron la amenaza que la inestabilidad política supone para la recuperación del sector inmobiliario. Un ejemplo, señalaron, es Madrid, donde todas las grandes operaciones urbanísticas (Canalejas, Chamarín y Edificio España) se encuentran paralizadas.

Grandes ciudades

La recuperación del mercado inmobiliario se está produciendo de forma muy desigual y, por el momento, se circunscribe a las grandes ciudades, como Madrid y Barcelona, y a algunas zonas de costa.

Así lo constataron los ponentes de la segunda de las mesas redondas del evento, entorno al *Análisis de la situación actual y perspectivas de inversión para los próximos años*. "Es patente que hay una recuperación desigual del mercado inmobiliario. Hay unos mercados que están más calientes que otros, la recuperación es todavía muy incipiente y está atomizada", indicó Mario Verdyguer, director de Inversión y Desarrollo de

Solvía. En esta línea, Teodoro Díez, *Head of Asset Management* de Drago Capital, señaló que, aunque por ahora la recuperación sólo se está notando en los principales polos empresariales, al final la recuperación acabará asentándose en el conjunto del país. "La realidad es que el producto bueno, bonito y barato se está acabando. Esto va a llevar al sector a buscar oportunidades en otras capitales de provincia. Si el entorno macro lo permite, veremos extenderse esta recuperación por todo el territorio", indicó.

Por su parte, Juan Velayos, consejero delegado de Neinor Homes, destacó la profunda transformación que ha experimentado el mercado inmobiliario español en los últimos 18 meses y se mostró convencido de que no se repetirán los errores que llevaron a este sector -que llegó a representar el 25% del PIB del país- al límite de su capacidad.

"Lo que estamos viviendo en España es una absoluta transformación de la industria. Creo que los bancos no van a dejar que vuelva a pasar lo sucedido con la burbuja. No va a haber proyectos sin *equity*. Va a ser un sector que, por primera vez, va a construir lo que demanda el cliente. Si no entendemos esto, el cliente no nos va a comprar la casa", concluyó Velayos.

JUAN ANTONIO GÓMEZ-PINTADO
Presidente de Asprima

“Ni nuestra economía ni nuestros clientes tienen la capacidad adquisitiva para que se empiecen a crear burbujas”

RAFAEL GONZÁLEZ-COBOS
Presidente de Grupo Inmobiliario Ferrocarril

“Las Socimis están ayudando a generar un parque profesionalizado de viviendas en alquiler”

ALBERTO FERNÁNDEZ-ALLER
Director corporativo de Prinex Real Estate

“Tenemos que prepararnos para estos ciclos estando mucho menos apalancados y más profesionalizados”

JUAN VELAYOS
CEO de Neinor Homes

“Lo que estamos viviendo en España es una absoluta transformación del sector muy vinculada al capital institucional”

JOSÉ MIGUEL SETIÉN
'Head of Office Business Spain' de JLL

“El futuro del mercado va a estar en la capacidad que tenga de generar un producto de calidad”

TEODORO DÍEZ
'Head of Asset Management' de Drago Capital

“Si el entorno macro lo permite, veremos extenderse esta recuperación por todo el territorio”

MARIO VERDYGUER
Director de Inversión y Desarrollo de Solvia

“Hay mercados que están más calientes que otros, la recuperación es todavía muy incipiente y está atomizada”