



FONDOS DE INVERSIÓN, LOS NUEVOS PROMOTORES

Los fondos de inversión inmobiliaria se han convertido en los grandes actores del mercado. Gracias a ellos el sector inmobiliario vuelve a respirar y con ello la economía española, tan basada en la construcción.

Por Elisa Morillo, socia-directora general de Quadrar

Sus etapas en este mercado están bien diferenciadas. Cuando llegaron a España en 2009 se centraron en aquellos inmuebles donde el retorno de la inversión era más rápido: las viviendas construidas, por lo que compraban lotes de activos de segunda mano y promociones de obra nueva terminada en lugares donde existía un porcentaje adecuado de demanda.

Dichos activos solían encontrarse en el balance de las entidades financieras o Sareb y se compraban con una importante quita sobre la deuda. El banco obtenía liquidez y el fondo inmuebles para revender, obteniendo beneficios para sus inversores.

OPERACIONES DE SUELO

Tras varios años de crisis, los activos llave en mano se han ido agotando; los que quedan están ubicados en zonas con escasa demanda, y la estrategia se encamina hacia el suelo. En 2012 empiezan a aparecer operaciones de compra de suelo, hasta la fecha casi inexistentes, uno de los primeros síntomas de la recuperación.

Los suelos que se venden no son prime, pero sí están ubicados en zonas con alta demanda y capaces de obtener rentabilidades más que adecuadas. En parte son suelos procedentes de lotes de entidades financieras que incluían localizaciones buenas y no tan buenas,

para compensar las pérdidas o ajustar las ganancias. Estas compras han convertido a los fondos en los nuevos propietarios.

Los suelos prime no salen del balance de las entidades financieras, dado que los suelen desarrollar ellas mismas para compensar las pérdidas obtenidas con las adjudicaciones de activos tóxicos. Incluso Sareb empieza a promover para evitar, en la medida de lo posible, las pérdidas de los primeros años.

“Los fondos han decidido promover porque así obtienen beneficios más rápidos que esperando la especulación de la reventa, y ponen en marcha la maquinaria de la economía”

La categoría de los terrenos que se venden son suelos finalistas, ya que a los fondos les preocupa mucho el tiempo en que retoma la inversión. Cuanto más rápido, mejor. Posteriormente, se empezarán a comprar suelos en desarrollo, pero para eso todavía queda un poco.

RENTABILIDADES

Las rentabilidades que se pueden obtener se encuentran entre un 12% y

un 18%; es difícil llegar al 20% que piden algunos porque los precios de venta final están muy limitados. Hay pocas zonas en España en las que se pueda vender por encima de los 2.500 €/m² construido, por lo que si se quiere obtener un beneficio promotor del 20% hay que comprar el suelo muy bajo y el propietario no está dispuesto a realizarle una quita tan desmesurada y prefiere promoverlos.

Y ahora, ¿qué se hace con los suelos? Pues hay dos opciones básicamente, especular con ellos y por tanto esperar a que el mercado se recupere y los promotores resurjan o promoverlos directamente. Y los fondos han decidido promover, decisión acertada desde mi punto de vista. Por una parte el fondo obtiene beneficios más rápidos que esperando la especulación de la reventa y por otra, pone de nuevo en marcha la maquinaria de la economía.

No obstante, puesto que la promoción inmobiliaria es un negocio complejo, el fondo debe ir de la mano de un gestor que conozca tanto el proceso completo como la zona a desarrollar; con el objeto de minimizar los problemas y llevar a cabo la promoción con el mayor éxito posible.

La recuperación inmobiliaria, aunque lenta, ya es un hecho y los fondos de inversión han colaborado con la necesaria inyección de liquidez. ♦