

# Inmobiliaria

elEconomista

Revista mensual

5 de abril de 2017 | Nº 9

El sector inmobiliario demanda un plan fiscal agresivo para captar empresas de Londres | P04



Juan Antonio Gómez-Pintado

Presidente de Vía Célera

“La gente paga más por la vivienda por la ineficiencia en la gestión urbanística” | P20

## LAS OFICINAS DE VALDEBEBAS, EN EL PUNTO DE MIRA DEL INVERSOR BRITÁNICO

Este barrio, al norte de Madrid, cuenta con 1,3 millones de metros cuadrados para desarrollar | P14



# ¿DÓNDE INVIERTO?: EN ACTIVOS, BOLSA O FONDOS

Los expertos del sector aseguran que es un buen momento para invertir porque el mercado inmobiliario en estos momentos está al alza con recorrido en las rentas y expectativas de revalorización del activo

LUZMELIA TORRES



**E**l sector inmobiliario en España es un mercado alcista y esto para cualquier inversor es muy importante porque significa que este mercado tiene recorrido para conseguir rentas más altas. “España es uno de los países de Europa donde hay mayor recorrido a nivel inmobiliario. Si nos fijamos en el mercado de oficinas en Francia, las rentas están por debajo del 3 por ciento y no tienen recorrido; el mercado alemán está centrado en inversores alemanes y el resto de inversores tienen complicado competir; Italia no tiene la madurez que tiene España y Portugal es un mercado pequeño, es un 10 por ciento del mercado español; estos son sólo algunos ejemplos, por tanto España en estos momentos es la mejor opción para invertir en inmobiliario”, afirma Thierry Julienne, fundador y copresidente del Gestor de Fondos IBA Capital Partners.

El mercado se encuentra al alza por varias razones. La primera, por la fuerte caída desde 2007 hasta 2010, lo que hace que haya un potencial de incremento del sector, y la segunda, porque los tipos de interés están muy bajos, tenemos las cifras más bajas de la historia y la financiación ha vuelto.

Bajo este panorama, el ladrillo vuelve a ser el refugio del dinero para el inversor pero, ¿dónde es más rentable invertir?

El inversor tiene en el mercado distintas opciones dependiendo de su capacidad inversora. Si tiene menor capacidad y no quiere endeudamiento tiene la posibilidad de comprar acciones en inmobiliarias cotizadas o en socimis. También puede entrar en fondos de inversión inmobiliarios aunque en este caso la inversión es más global, y una tercera opción, es la compra de un inmueble para su explotación en alquiler, bien sea una vivienda, local comercial o garaje.

“Cuando decides invertir en un activo inmobiliario hay que diferenciar que la rentabilidad viene definida por dos parámetros: uno, por la propia explotación del activo en alquiler generando unas rentas y otro, por las expectativas de las subidas del valor del inmueble en el supuesto de que quieras venderlo”, apunta **Luis del Corral**, consejero delegado de Foro Consultores.

Si el inversor quiere destinar cantidades más pequeñas, tendría que pensar en invertir en bolsa. Actualmente el mercado bursátil cuenta con distintos vehículos: las inmobiliarias en bolsa de siempre como Colonial, Quabit, Realia, Inmobiliaria del Sur o la reciente aterrizada al parque Neinor Homes, además de otras más pequeñas como Montebalito, Urbas y Renta Corporación, y las socimis, donde podemos destacar las cuatro grandes socimis: Merlin, Hispania, Lar y Axiare, y luego más de 30 socimis cotizando

## Invertir en sociedades cotizadas o Socimis

### ■ Merlin

Es la mayor Socimi cotizada en bolsa, fruto de la fusión de Metrovacesa y Testa Capitalización bursátil de 4.993 millones. Especializada en activos terciarios.

### ■ Colonial

Mayor empresa cotizada del sector, participada por el fondo Qatar, Finaccess y Villar Mir. Especializada en oficinas. Capitalización bursátil de 2.433 millones.

### ■ Hispania

Tiene contrato de gestión en exclusividad con Azora. Hispania es propietaria del 76% de BAY y el 90% de Hispania Fides. Está especializada en hoteles. Tiene un valor en bolsa de 1.239 millones.

### ■ Axiare

La compañía supera los 1.000 millones de capitalización bursátil. Cuenta con Colonial como accionista de referencia. Está especializada en oficinas.

### ■ Lar España

Cuenta en su accionariado con Franklin Templeton y Pimco. Está especializada en centros comerciales. Capitalización bursátil de 655 millones.

### ■ Realia

Su accionista mayoritario es el mexicano Carlos Slim. Capitalización bursátil de 606 millones. Centra su negocio en oficinas, centros comerciales y residencial.

### ■ Quabit

Compañía que preside Félix Abánades. Dedicada a gestión de suelo y promoción. Capitalización bursátil de 172 millones.



en el MAB (Mercado Alternativo Bursátil). “Las socimis desde que salieron a bolsa en 2014 casi todas han tenido una buena rentabilidad, la mayoría han apostado por el sector terciario: oficinas, *retail* y logística. Con este tipo de activos y buenos inquilinos por 20 años te aseguras las rentas. Sin embargo, las socimis no terminan de apostar por el residencial”, apunta Jorge Labarta, profesional del mundo financiero, analista y operador de divisas, materias primas y acciones.

Aunque hay pocas socimis especializadas en viviendas, los expertos tienen claro que el sector residencial está de moda y sólo hay que ver que la primera salida a bolsa desde hace 10 años, de una sociedad inmobiliaria, ha sido la promotora Neinor Homes que cubrió en tan sólo unas horas la oferta

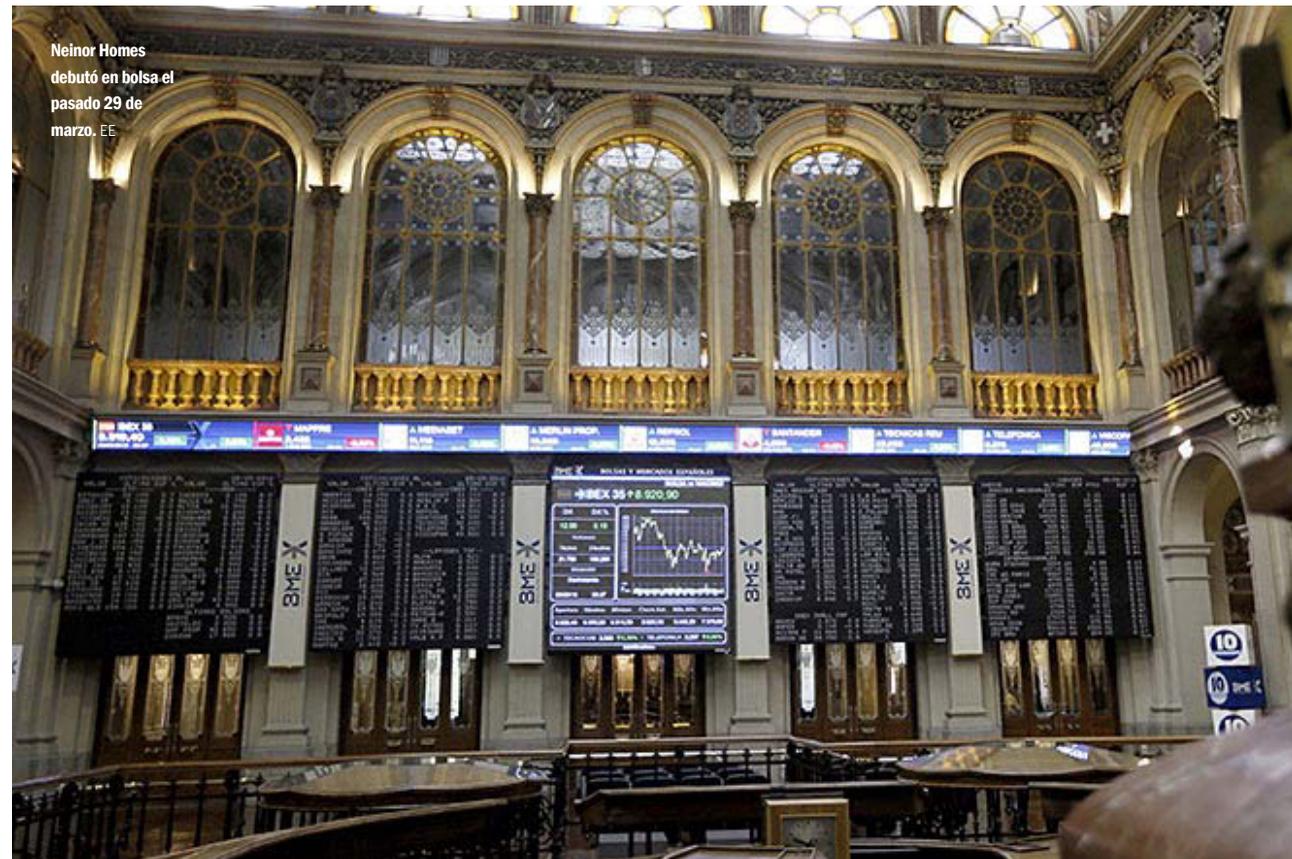
pública de venta antes de salir a bolsa el pasado 29 de marzo.

“Pienso que se ha roto esa barrera de desconfianza en el residencial. En Quabit en poco más de un año hemos hecho dos ampliaciones de capital: una en diciembre de 2015 de 45 millones, y ahora acabamos de cerrar otra de 38 millones. Las dos se cerraron con sobredemanda y hemos comprobado que tanto inversores extranjeros como españoles quieren invertir en inmobiliaria, y no hay que olvidar que para invertir en residencial hay que entender este negocio. La obra nueva no da sus frutos hasta dos años después desde que consigues el suelo, lo desarrollas y puedes vender las viviendas. El proceso de maduración de un proyecto residencial es como mínimo de 24 meses hasta que consigues los beneficios, en cambio en un activo patrimonial lo compras y en ese mismo año lo pones en alquiler y ya tienes beneficios. Quien invierte en residencial conoce el negocio, pero ahora en el mercado no hay muchas opciones, por eso creemos que nuestra ampliación de capital ha sido todo un éxito y eso nos va a permitir triplicar el valor de la compañía. Vamos a invertir 450 millones en compra de suelos donde construir más de 4.000 viviendas”, afirma Javier Prieto, director general de Quabit.

Por otro lado, también está la opción de invertir en fondos de inversión inmobiliaria. “El problema que tienen los fondos es que son muy globales y no sabes exactamente en qué inviertes tu dinero; sin embargo, tiene un factor positivo y es que cuentan con equipos de gestión muy buenos que te da una mayor seguridad, pero no aconsejo invertir en un fondo que esté muy apalancado con deuda, porque aunque dé una mayor rentabilidad el riesgo es muy alto si el mercado se da la vuelta”, apunta Thierry Julienne.

Las expectativas de rentabilidad siempre van asociadas al riesgo que uno quiera asumir. En este sentido, **Luis del Corral** aconseja invertir en la compra de una vivienda, local o garaje si se trata de un inversor particular. “En un mercado alcista con expectativas de rentas y revalorización aconsejo invertir en un activo inmobiliario. Si se compra una vivienda en dos años tendrá una rentabilidad del cuatro por ciento y después contará con la plusvalía alcista si se materializa la venta que puede llegar al ocho por ciento”.

De la misma opinión es Rodrigo Escrivá de Romaní, director de Patrimonios Privados de JLL: “Cuando el volumen de inversión está en torno a 300.000 euros los productos más adecuados de inversión serían locales comerciales en ubicaciones secundarias en las principales capitales españolas, o en Madrid y Barcelona, en oficinas en edificios mixtos y viviendas en ubicaciones secundarias y costa. En cambio, si la cantidad ronda los 600.000 euros



Neinor Homes debutó en bolsa el pasado 29 de marzo. EE

**4%**  
**Es la rentabilidad que le da un piso en alquiler y si lo vende puede sacar una plusvalía del 8%**

podemos invertir en Madrid y Barcelona en locales comerciales en ubicaciones secundarias, edificios mixtos de oficinas y viviendas en el centro y también en zonas *prime* en capitales de provincia. Los locales comerciales son una opción atractiva para el pequeño inversor, la rentabilidad se situaría entre un 4 por ciento en productos *prime* y hasta el 6 por ciento en secundarios. Además, según la tendencia actual de crecimiento de rentas que refleja el mercado, tanto en oficinas como en locales, este tipo de inversiones tiene potencial de revalorización tanto a corto como largo plazo, y puede variar entre un 10 y un 25 por ciento, dependiendo del inmueble y la ubicación”.

“Nosotros en Quabit ofrecemos al inversor las dos posibilidades: comprar una vivienda, de la que luego puede, si quiere, obtener una rentabilidad por la explotación del inmueble en alquiler, o invertir en acciones en bolsa en Quabit con una previsión de rentabilidad del cinco por ciento en dividendo”, apunta Javier Prieto.