

EN VIVIENDAS DE SEGUNDA RESIDENCIA, LOS VALORES ACTUALES ESTÁN 60% DEBAJO DEL AÑO 2007

Probablemente España sea el motor del despege económico europeo

Fondos de inversión están comprando inmuebles a precios muy bajos, pero es el punto de inflexión para el mercado.



TEMAS
Diego Soler - crisis inmobiliaria en España - valoración de activo - precio de las viviendas

Diego Soler. Luis Castoldi | lun nov 17 2014

La recuperación de la economía española tiene en el mercado inmobiliario un punto fuerte y a su vez, le permite al país ponerse a la cabeza del crecimiento europeo, sostiene el especialista de esa nacionalidad Diego Soler. El profesional, que visitará Montevideo en los próximos días para dictar una conferencia sobre Tasación de Inmuebles en la Universidad ORT (viernes 21), asegura que fondos de inversión ingleses y estadounidenses están aprovechando los bajos precios del sector en general, siendo en Barcelona o Madrid donde se ha reactivado más el real estate español. Los 800 mil activos "tóxicos", entre propiedades y créditos impagos, se "limpiarán" en 7 u 8 años, aseguró. A continuación, un resumen de la entrevista.

—¿Cómo observa la situación del mercado español?

—Desde que en 2007 entramos en una crisis profunda, recién hemos comenzado a despegar. Esperábamos que fuera más rápido, pero los últimos indicadores conocidos, especialmente los que aporta el Fondo Monetario Internacional, nos muestran que no vamos a llegar en corto plazo al repunte que esperábamos en Europa, así que todo será un poco más lento.

En el caso de España, según el gobierno y otras voces de la Unión Europea, probablemente sea el motor del despege económico europeo. Los trenes de alta velocidad tienen dos locomotoras, que "liran" una vez cada una. No sé si España será la que lleve primero o la que haga el viaje de vuelta, pero uno de esos dos lugares está reservado para mi país.

Estoy convencido que el resto de Europa nos ve así y confían en nosotros.

—¿Qué señales percibe en ese sentido?

—Lo cierto es que Madrid y Barcelona están ganando un peso muy importante entre las ciudades europeas más atractivas para la inversión. Ese interés de los capitales internacionales ha establecido un giro positivo que realmente se nota en España.

Y nos guste o no nos guste, quien nos está gobernando a nivel global, que es Alemania, "piropea" constantemente a España acerca de la forma en que está saliendo de la crisis. No es mala cosa que el país más fuerte del bloque nos señale como ejemplo.

—Como ejemplo por las medidas de austeridad, ¿pero también por los resultados que se están obteniendo?

—Si ni ninguna duda, a España le sacará adelante el sector de real estate, que genera inversión y empleo, y que a causa de los precios bajos y de haber limpiado los activos tóxicos se presenta como una excelente oportunidad.

Evidentemente, después de un estallido como el que tuvo la economía española, con la brutal caída en la demanda y los problemas de desempleo, los precios de los activos han bajado notoriamente. Me atreería a decir que en el rubro de las viviendas de segunda residencia, o de veraneo, los precios han llegado a caer hasta el 60% en relación con los que había en el año 2007.

Cambios oportunos
—Los bajos precios pueden resultar un llamado para los capitales, pero las garantías que impulsan el retorno deben estar también por la salida institucional que se instauró luego de la crisis.

—Exacto. En agosto de 2012 el gobierno aprobó la creación de lo que se denominó el "banco malo". En esencia se trataba de una sociedad de gestión de activos procedentes de la reestructuración bancaria (se le conoció como Sareb) a la que se transmitieron obligatoriamente desde diferentes entidades de crédito nacionalizadas o en proceso de reestructuración, aquellos activos especialmente "dañados" a partir de la burbuja inmobiliaria. Al quitarse esas deudas del balance de las entidades y darles una gestión independiente, se viabilizaba la operativa de esos bancos.

Además de sanear el sistema financiero, se buscaba reactivar el mercado inmobiliario, pasando al Sareb miles de activos del sector inmobiliario.

A su vez, se han creado dos figuras destinadas a promover la inversión. Las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria (Socimi), que cotizan en el mercado bursátil alternativo, cuyo objetivo es acercar al sector inmobiliario a capitales dispuestos a adquirir esos activos, a cambio de beneficios impositivos muy favorables. A cambio de ello, tienen que disponer de esos bienes para el arrendamiento por tres años como mínimo.

La otra medida muy atinada fue la creación del Fondo de Activos Bancarios (FAB) el instrumento por el que se canaliza la adquisición de los bienes en poder de la Sareb, inspirado en los fondos de titulación y dirigido a inversores institucionales, con fuertes beneficios fiscales. Desde su salida al mercado, estos dos instrumentos han arrojado cientos de millones de euros al sector.

Dinamismo
—¿Comienzan a verse los resultados en el sector inmobiliario?

—Sí, porque existe una enorme cantidad de desarrollos inmobiliarios que se hundieron con la crisis y ahora, con otros precios y un entorno más estable, resultan atractivos para los fondos de inversión extranjeros, y también para el mercado minorista (retail).

España es el segundo destino turístico del mundo, lo cual ha provocado que vuelva la inversión extranjera interesada en esos activos de segunda residencia, con precios tan convenientes.

Soy consciente que los grandes fondos de inversión están haciendo en España operaciones multimillonarias. Tengamos en cuenta que hablamos de fondos de inversión que son capaces de mover 8 o 10 mil millones de euros en una operación de este tipo, por ejemplo. Por tanto, creo que a mediano plazo todo esto hará que se vuelva a fomentar el crédito, porque esta gente que maneja grandes inversiones cuando emprende de esta forma sabe que lo va a recuperar en un determinado plazo. Esas son señales positivas, que animan a otros inversores menores.

—¿El dinamismo se ha centrado en residencias de veraneo?

—Especialmente en lo que denominamos mercado terciario: hoteles, resorts y residencias de veraneo, estimo que estos niveles de inversión ya comenzaremos a verlos el año que viene en el sector de primera residencia.

En las grandes ciudades y las residencias de mediana gama es donde primero se notará. Esto, porque los fondos de inversión prefieren comprar mucho y más barato, apostar a la vivienda tradicional y asegurarse el retorno.

Considero que España está en un momento óptimo para comenzar a mostrar resultados.

Corrupción
—¿Qué tanto ha afectado a los inversores los escándalos de corrupción en el gobierno o los intentos separatistas de Cataluña?

—Hace unos días, un informe de JP Morgan señalaba que España iba a perder algo de atractivo para los inversores y aconsejaba a Irlanda como el país más interesante. No comparto esa visión. No son asuntos que golpeen a la hora de planificar a largo plazo y los inversores siguen llegando.

—La cartera tóxica contiene cerca de un millón de créditos y propiedades...

—Algo menos que eso. Todos los activos procedentes de los impagos son cerca de 800 mil. En 2014 se pronostica que bajaremos unos 100 mil y otro tanto el año próximo. A ese ritmo en 6 o 7 años estaremos con activos tóxicos cero.

Peró hay otro problema que tiene este país en el sector inmobiliario, y son los suelos.

La llamada burbuja inmobiliar generó una proliferación de urbanizaciones—o comenzó los trámites para ello—todo con destino a complejos habitacionales. Y el 80-90% de los suelos que se iban a desarrollar quedaron paralizados. A partir de ello, perdieron casi todo su valor. Hay mucho dinero que quedó "enterrado" o en escritorios. Creo que ese mercado va a ser atractivo para el inversor pero va a tardar un poco más. Porque eso supone hacerse cargo de un proyecto que todavía hay que desarrollar, mientras por otro lado hay activos que pueden venderse con mayor rapidez, y es lo que más interesa.

—Las desarrolladoras españolas se vinieron a América Latina en busca de mercado...

—Sí, y todavía no es momento de volver para ellas. Insisto, ya hay mucho desarrollado, y mientras haya stock, no creo que nadie venga a plantear nuevos emprendimientos. Ese stock se va a limpiar rápido por parte de los fondos, y allí, en cinco o seis años, será el momento de comenzar a desarrollar nuevos proyectos.

Oferta disponible
—¿Hay mucha especulación con los precios?

—El momento de la especulación no ha llegado. Ahora lo que están haciendo los inversores o los fondos es comprar y luego verán qué hacen con ello. Es tanta la oferta que es imposible especular. Ya llegó el momento. Por ejemplo, un piso en Barcelona, de 80 metros cuadrados, tres dormitorios, en un barrio bastante bueno, podría ubicarse en unos 350 mil euros antes del 2007. Hoy se pueden comprar por 200-210 mil euros. Y hay muchos disponibles. Lo mismo en Madrid.

Hay fondos estadounidenses e ingleses, así como particulares de otros varios países, en especial alemanes, que están aprovechando esta oportunidad. En las Islas Baleares, el 34% de las propiedades ya son de alemanes.

—Además de inversores estadounidenses y europeos, hay capitales latinoamericanos que salen en busca de oportunidades en España y Grecia...

—España es una oportunidad, pero Grecia no tanto. Es verdad que en los últimos 18 meses se ha invertido en ese país alrededor de 1.200 millones de euros en propiedades inmobiliarias. Pero la recuperación económica en Grecia es frágil y la situación política muy inestable. Por tanto, me da la impresión de que no es un país muy sólido para invertir. La gran diferencia está entre la estabilidad y la recuperación económica de España que ya superó lo peor y los problemas que todavía tiene Grecia. Los inversores están confiando en nosotros, afortunadamente.

Desahucio
—En medio de la burbuja inmobiliaria quedó mucha gente sin su vivienda. ¿Qué se está haciendo en ese sentido?

—Hay muchas entidades financieras que tratan de evitar la ejecución de la hipoteca. Es un proceso largo y costoso, además de doloroso. ¿Qué es lo que han hecho muchas veces los bancos? Lo que llamamos la dación en pago, que no deja de ser una operación de compraventa simulada, en la que, por lo que el acreedor debe, el banco se queda con la vivienda y se termina la operación.

Hubo muchísimas situaciones de esas, y los bancos, para evitar que la gente debiera dejar la casa lo que se hizo fue fomentar alquileres a bajo costo de esas mismas viviendas, a las mismas familias. Claro que hubo muchos desahucios o desalojos, es cierto, pero la gente se movilizó y se lograron algunas soluciones. Hoy ya no se está viviendo tanto este drama, debido a los acuerdos que se han llegado con algunas instituciones.

El sistema de valoración está poco desarrollado en Uruguay
—¿Usted pretende comenzar a hacer consultoría en Uruguay, ¿cómo observa el mercado?

—Primero que nada, de momento no habrá burbuja inmobiliaria, como se ha augurado en algún momento.

Para mí tienen que darse tres factores importantes para que exista un fenómeno de ese tipo: uno, que la relación entre el costo de construcción y el salario nominal sea muy alto, y desde 2004 para acá, esa relación va cayendo. Segundo, hay que tener en cuenta que la relación entre el alquiler y el precio de venta del metro cuadrado permita que el inversor compre mucho para obtener una buena rentabilidad. Tampoco creo que se de esa situación. Y luego hay un tercer elemento, que para mí es muy importante, que es la relación entre el alquiler y el salario nominal. En Uruguay, en los últimos diez años, los salarios han aumentado un 21% más que el alquiler. Todo eso indica que no hay burbuja inmobiliaria en Uruguay.

Peró además, para propiciar un escenario de ese tipo deben darse otras condiciones. La primera de ellas, que existan tasas de interés en créditos hipotecarios muy bajas y por lo que sé, la tradición hipotecaria en Uruguay no es muy alta, y luego que haya una política de incentivos muy grande tanto a los desarrolladores como a los compradores, que esté por encima de la realidad del mercado. Y eso no sucede.

—Su especialización es la valoración de activos. ¿Encuentra deficiencias en el sistema uruguayo?

—Los siete años de crisis en España nos han hecho que perfeccionemos muchísimo el sistema de valores de tasación.

Creo que en Uruguay, no sé cuál es la razón, recién se está por desarrollar esa área, prácticamente "en pañales". Me sorprende esto, porque otros países latinoamericanos menos desarrollados tienen mayores avances en la temática. Creo que desarrollar un buen sistema de valoración ayudará a evitar que esas burbujas de las que se temen se puedan convertir en una realidad. Una valoración holgada, generosa, no prudente, es un factor de riesgo.

De lo poco que sé de la valoración uruguayana me ha sorprendido que quienes hacen las valoraciones sean los propios agentes inmobiliarios. Y eso en nuestro país es incomprensible.

Entendemos que tiene que involucrar un tercio independiente. Uno no puede ser juez y parte en una operación. Si el desarrollador es el que le pone el valor, puede hacerlo de la forma que más le convenga. Pero si lo hace alguien independiente, profesional, mejora mucho la calidad de cualquier proyecto.

Recuperación de precios en Estados Unidos
—¿Cuán ligado al mercado de Estados Unidos se encuentra Europa en materia de inversión inmobiliaria?

—Es muy cierto que lo que pasó a partir de 2006 con las hipotecas subprime nos llegó un año después a nosotros. El impacto fue brutal y no es necesario recordarlo. Creo que el período 2006-2012 ha sido un mal semento para los estadounidenses, pero ya han empezado a recuperarse.

—¿Dónde observa esa recuperación?, no está muy claro en el sector del real estate...

—Tengamos en cuenta que hubo una caída de hasta casi el 40% en el sector inmobiliario en aquella época. Eso permitió que en los últimos tiempos los inversores pudieran comprar "a precio de saldo". Sin embargo, es cierto que por una razón estacional, los meses de junio y julio son muy movidos en el mercado inmobiliario de Estados Unidos, y en este año, las compraventas de viviendas cayeron 8% en ese período respecto al año anterior, al tiempo que las hipotecas también bajaron en el entorno del 2,2%.

—¿Considera que esa situación es coyuntural?

—Yo entiendo que sí, que todo esto es coyuntural, debido a que la economía comienza a crecer a buen nivel, así lo muestran los últimos datos, las decisiones que ha tomado la Reserva Federal al estimular la economía han ayudado a eso y los precios de las viviendas han vuelto a incrementarse, incluso en algunos casos hasta en un 27% por encima del último año, lo que ha generado nuevos "miedos" a los compradores, debido a que el recuerdo del 2006 está muy fresco. Me doy que, insisto, serán pasajeros.

Un ejemplo de esta coyuntura es que muchos inversores que apuntaron durante los últimos años a adquirir inmuebles en Miami debido a su bajísima cotización, hoy están comprando en España u otros destinos. Pero esto se va ir acomodando, la tendencia en Estados Unidos es buena y nos guste o no, necesitamos que le vaya muy bien.

FICHA TÉCNICA
Diego Soler es español y obtuvo su título de arquitecto en la Universidad de Sevilla y un Máster Universitario de Arquitectura Urbana en la Universidad Politécnica de Catalunya. Es Director General de Gestión de Activos del Instituto de Análisis Inmobiliario de España. Tiene 35 años de experiencia en promoción, gestión de activos, tasación, valoración, construcción y desarrollos urbanísticos en España, así como en la puesta en marcha de sociedades dedicadas a la valoración y gestión en el extranjero.

Vota por esta noticia:
Me gusta 0
Twitter 2

NOTICIAS DE HOY

- PARO DE PROFESORES: Interior estuvo omiso "en caso de agresión"
- TERRORISMO: Uno de los yihadistas que decapitó a Peter Kassing es un francés de 22 años
- DEFENSOR SPORTING: Busca DT
- ELECCIONES 2014: Desde el 2 de diciembre se puede justificar el no haber votado

tvshow

MIRÁ LAS FOTOS

SE CASÓ LA MÁS LINDA:

Marcela Kloosterboer dio el "sí"

MIRÁ EL VIDEO

Bendita TV le hizo la prueba del archivo a Bottinelli

OVAACIÓN

DIARIO DEPORTIVO

EL EQUIPO TRICOLOR es un campeón con clase

TORNEO APERTURA NACIONAL 1.0 CERRO

MIRÁ EL VIDEO

Con accidente de vestuario incluido, Claudia habló de la "cumbre de divas"

MIRÁ EL VIDEO

Pierino le dio la vida más sufrida al jugador más querido, cuando el pasado recienata, cuando el jugador más querido sufrió una lesión que le dejó con dolor.

La comedia en el Torneo Apertura del equipo tricolor nació con dolor.

COMENTARIOS (0)

Para comentar las noticias debes iniciar sesión con el usuario y contraseña elegidos al momento de registrarte.

Si no estás registrado todavía, puedes hacerlo ingresando a Registro de Usuarios.

No recuerdas tu contraseña? puedes acceder a Restricción de Usuario y solicitar que te la envíemos a tu correo o recordatorio.

Usuario
 Contraseña

[Olvidé mi Contraseña](#)

OPINIONES

EDITORIAL DE HOY
Resultados elocuentes

Los resultados de las elecciones del 26 de octubre son bien conocidos. Sin embargo, detrás de los grandes números, el detalle de las cifras concretas de votos permite hacer varias lecturas.

Juan Orbe Stemmer	María Aguirre
Maura y realismo	Vanilla, los medios y los fines
Luciano Álvarez	Carlos Alberto Montano
Aservir y pan rallado	Crear o morir

ÚLTIMO MOMENTO

Últimas noticias

Los inaugurantes subterráneos que las autoridades no respetan la organización sindical ni el acuerdo de la...

10:11

Fenapes: "El Ministerio del Interior estuvo omiso" en caso de agresión Hoy hay paro en liceos por la agresión física y amenazas por parte de adultos ajenos al liceo de Bar...

09:59

Uno de los yihadistas que decapitó a Peter Kassing es un francés de 22 años Uno de los yihadistas que participó en la decapitación del rehén estadounidense tiene 22 años y es l...

9

GALLITO

Automotores | Inmuebles

Trabajo | Clasificados

EDICION IMPRESA

EL PAÍS

CLUB EL PAÍS

EL PAÍS

17 de Noviembre de 2014

Descargar PDF