

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

EXPERTOS DEL SECTOR A EL CONFIDENCIAL

“La vivienda no se recuperará sólo porque un fondo compre edificios en España”

Los fondos internacionales llevan meses sobrevolando el mercado inmobiliario español. Cerrando operaciones de cierta relevancia en Madrid

ELENA_SANZ / FECHA 18.11.2013 – 06:00 H



Los **fondos internacionales** llevan meses sobrevolando el **mercado inmobiliario español**. Cerrando operaciones de cierta relevancia en Madrid, pero todavía sin dar el gran pelotazo. Que hay apetito es evidente. Precisamente este martes se presentaban varias ofertas muy por encima del precio de salida en la subasta de dos edificios céntricos de la Comunidad de Madrid, lo que muestra el **interés** real que hay en torno a los activos españoles.

Sin embargo, ¿cuál es el efecto real de estas operaciones sobre el **mercado de la vivienda**? En definitiva, ¿notará el ciudadano de a pie, de alguna manera, la entrada en escena de estos fondos de inversión? Los expertos consultados por *El Confidencial* lo tienen claro. La presencia o las compras de inmuebles por parte de estos fondos poco o nada aportan a la recuperación del sector de la **vivienda** en España. De hecho, los expertos temen que la euforia que comienza a apoderarse del sector pueda truncar el **ajuste final de los precios**.

“Que un **fondo de inversión internacional** compre un edificio en la Gran Vía madrileña o en cualquier otra parte no resuelve nada”, explica Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR de Acuña y Asociados. “En todo caso, sus operaciones resolverán parte del **problema de la banca**. Y ni siquiera del todo, puesto que las entidades financieras, además de las viviendas, tienen suelos y otro tipo de activos adjudicados, así como crédito a promotores y particulares que en total suman unos 170.000 millones de euros”.

En todo caso, las compras de los fondos de inversión resolverán parte del problema de la banca. Y ni siquiera del todo

“Se supone que los **fondos** están dispuestos a invertir cerca de 20.000 millones de euros durante 2014 en activos inmobiliarios en España. Sólo a la Sareb se han traspasado activos valorados en más de 40.000 millones de euros”, recuerda Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

Otros muchos expertos comparten sus reflexiones. “El hecho de un **fondo compre un edificio de viviendas** en alquiler no implica que se genere actividad económica. No tiene un **impacto directo sobre la economía** puesto que ni impulsa la construcción de viviendas ni se genera empleo con ello como sí sucede, en cambio, cuando hay demanda de particulares”, comenta Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores. “Lo que se produce, básicamente, es un cambio de manos de activos”.

Para Juan Fernández-Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación, “estamos más bien ante un **movimiento anticipativo y especulativo** de los inversores que comienzan a tomar posiciones de cara a los próximos meses y años. Sin embargo, este movimiento no se traduce ni en mayor actividad económica ni en la creación de empleo. De hecho, el grueso de la economía y el empleo todavía no están tirando del **mercado inmobiliario** como tal. No creo que tengamos que volver a los niveles de 2007, en plena burbuja, pero sí al menos a los del año 2002”, añade.

Miedo a que la euforia trunque el ajuste de precios

No creo que la euforia sea extrapolable al mercado de los particulares. Además, corremos el riesgo de dar un paso atrás porque el ajuste de precios todavía no ha finalizado

Por su parte, Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com y uno de los socios fundadores del portal inmobiliario, pide prudencia. “Me encantaría poder participar de la euforia, pero **no creo que sea extrapolable al mercado de los particulares**. Corremos el riesgo de dar un paso atrás porque el **ajuste de precios todavía no ha finalizado**”.

Fernando Encinar no niega la existencia de los movimientos por parte de los fondos de inversión. “Hay fondos nerviosos, temerosos de llegar tarde al mercado español y de perderse el crecimiento. De ahí que estemos viendo cómo está entrando dinero extranjero en la bolsa y en compañías españolas”, añade Encinar al tiempo que recuerda la entrada de Bill Gates en FCC, posiblemente la operación más mediática de los últimos tiempos.

Y va un paso más allá. “El mercado de los particulares que compran casa para vivir va por un camino muy diferente al de los fondos de inversión. El inversor institucional no analiza una compra como si fuera un ciudadano o un particular, sino que compara el producto que hay aquí con el de otros países y comprueba que le salgan los números”, explica Encinar. “Ahora mismo tenemos **stock y producto de buena calidad**,

con grandes descuentos y ya en alquiler, lo que les ofrece una **rentabilidad inmediata**. Este es el tipo de producto que están buscando y comprando. Lo que sucede es que, por ahora, las operaciones están saliendo con cuentagotas puesto que dedican mucho tiempo a analizar muy bien el mercado".

Dos ejemplos muy claros de este tipo de operaciones son las que están realizando o intentando cerrar dos gigantes estadounidenses, Blackstone y Goldman Sachs, que llevan meses compitiendo por hacerse con inmuebles en manos de la Administración Pública madrileña y que cumplen con los requisitos que están buscando: activos de buena calidad, a buen precio y con rentabilidades inmediatas, puesto que ya cuentan con inquilinos.

"Los inversores llevaban tiempo revoloteando por España, pero no se atrevían a dar el siguiente paso porque ni los activos recogían el hundimiento de nuestra economía ni había certeza de que el país continuara dentro de la zona euro", explica en su blog José Luis Ruiz Bartolomé, consultor inmobiliario independiente. "Una vez despejadas ambas incógnitas, la veda se ha levantado y, sin prisa pero sin pausa, la inversión extranjera comienza a fluir".

Si bien, en la misma línea de prudencia que Fernando Encinar, advierte de que "tantos rayos de sol después de mucho tiempo de oscuridad requieren de un periodo de aclimatación de los ojos, so pena de caer en un deslumbramiento que impida ver los detalles, y conduzcan a una euforia injustificada".