

El capital americano, de caza en Valencia

La mayoría de operaciones están en fase de prospección, pero los activos inmobiliarios valencianos han entrado definitivamente en la cartera de los fondos extranjeros. La subida de precios en Madrid y Barcelona y la expectativa de rentabilidad disparan el interés

José Luis García Nieves
 VALENCIA

■ Existe debate entre los expertos sobre los motivos del reciente interés inmobiliario de los fondos de inversión extranjera en la C. Valenciana. Para unos, es el ajuste del precio: «En zonas como Valencia aún no han experimentado los incrementos que sí están teniendo lugar ya en Barcelona, y Madrid», explica María Luisa Guardo, directora del área de Derecho Inmobiliario de Broseta. Para otros, es la rentabilidad: «Un inversor no va a Valencia porque Madrid esté caro sino en función del precio y el retorno, y el retorno viene marcado por la expectativa. Una consecuencia de la reactivación económica es que hay vida y necesidad inmobiliaria más allá de Madrid. En la capital y Barcelona hay suelo, pero la competencia es mayor y la rentabilidad empieza a ser menor», contraponen desde Madrid Enrique Used, socio responsable de inmobiliario-hotelerero de PwC.

Pero todos coinciden en el mismo diagnóstico: «Hay apetito inversor y bastantes preguntas», apun-

ta Pedro Antonio Gil, socio del área Fiscal de Cuatrecasas: «Ha habido ya operaciones en la C. Valenciana, probablemente más que en Andalucía».

Muchas de estas operaciones se ejecutan a través de Socimis (sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas en bolsa). Se busca esta fórmula por su interesante régimen fiscal. Pero detrás está generalmente el capital extranjero. Blacksto-

ne, Apollo, Cerberus, Fortress, Castlelake, Baupost, Cerberus... Son los fondos de inversión, financieros o inmobiliarios, que más activos se han mostrado en los últimos años en la caza de activos y que ahora mismo buscan oportunidades de negocio en la C. Valenciana a través de los despachos de abogados. No dan nombres ni «trofeos cazados», pero todos los bufetes reconocen «varias operaciones en marcha» en un mercado que comienza a agitarse. Se buscan precios razonables y rentabilidad inmediata.

Ya no hay capital doméstico

La mayoría son americanos. También británicos y del norte de Europa aunque muchos de los que operan desde Londres son en realidad estadounidenses. «Hay una cosa muy clara. A diferencia del ciclo anterior, ahora no hay capital doméstico. Hay poco empresario con ganas y músculo financiero. El promotor no tiene balance y quien lo resuelve es el fondo internacional», explica Used, de PwC.

Como ha contado este diario, ya ha trascendido alguna compra, como la de un fondo de inversión extranjero en Piles de una promoción de 70 viviendas. También capital chino acaba de adquirir un edificio en Fernando el Católico (Valencia) para montar apartamentos turísticos. Son operaciones que comienzan a sustanciar las «labores de prospección» que llevan meses en marcha, pero que en el conjunto de España llevan tiempo copando titulares.

Ahí están las grandes ventas de las entidades bancarias tras la reestructuración. Sabadell asumió una gran cartera inmobiliaria tras quedarse con la CAM. Desde el verano de

2013, las ventas a fondos en diferentes operaciones asciende a más de 4.000 millones.

Los activos ya terminados de rápida rentabilidad son la presa preferente pero la demanda de vivienda comienza a reactivar la búsqueda de suelo y promociones

Principalmente en deuda, pero también en inmuebles; suelo, obra en curso, residencial y bonos con colateral de inmuebles.

Hay «apetito inversor» porque también hay un incremento de la demanda de vivienda. Un cambio de tendencia que en 2015 ya dejó un aumento de la compraventa de particulares del 10,4%, por encima de la media; la Comunidad Valenciana representó el 13,7% del número de las ventas residenciales propias del SAREB, así como el 15,7% del número de suelos. El Banco de España tiene una expectativa de 20.000 nuevos hogares para los próximos años, recuerda María Luisa Guardo. Y en ciudades como Valencia, no quedan pisos nuevos. Vuelven a verse colas de compradores.

De toda esta composición, se deriva la diversidad de la operativa de los fondos. Cada uno busca un producto. Lo que se define técnicamente como fondos inmobiliarios están interesados en activos ya terminados, de los que puede extraerse una rentabilidad operativa en un plazo breve: oficinas, naves industriales, activos hoteleros, locales comerciales. Y en menor medida en solares. «Las inversiones en suelo por desarrollar no están en la cartera de prácticamente ningún inversor», explica Gil, de Cuatrecasas.

Frente a esto, los fondos financieros han estado muy activos en la compra de cartera hipotecaria para maximizar el beneficio en la recuperación de la deuda. Desde Bankia, por ejemplo, apuntan que apenas se ha venido a fondos promociones de vivienda, que está sacando periódicamente en ofertas y venden por goteo. Cartera de crédito, en cambio, sí.

La C. Valenciana, por último, ofrece una particularidad que ha captado la atención del capital extranjero: el turismo. La compra de hoteles puede ser el próximo foco de llegada de inversiones.



LEVANTE-EMV

LEVANTE-EMV

LEVANTE-EMV

LEVANTE-EMV



«Algunas operaciones se cierran a través de Socimis por su régimen fiscal, pero detrás hay fondos de origen extranjero»

PEDRO ANTONIO GIL
 SOCIO DEL ÁREA FISCAL DE CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



«La C. Valenciana aún no ha experimentado el incremento de precio de otros lugares. Eso atrae a los fondos»

MARÍA LUISA GUARDO
 DIRECTORA DEL ÁREA DE DERECHO INMOBILIARIO DE BROSETA



«La inversión se centra en créditos con colateral inmobiliario y activos en rentabilidad, como oficinas»

FRANCISCO SOLER
 DERECHO MERCANTIL EN GARRIGUES C. VALENCIANA Y MURCIA



«El producto hotelero es una de las estrellas. Más en compra de activos existentes en ángulo de transformación»

ENRIQUE USED
 RESPONSABLE DE INMOBILIARIO-HOTELERO DE PWC