

Inicio » Noticias » La inversión inmobiliaria en el primer semestre del año registra ratios anteriores a la crisis económica



residencial

## LA INVERSIÓN INMOBILIARIA EN EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO REGISTRA RATIOS ANTERIORES A LA CRISIS ECONÓMICA

- En los primeros seis meses de 2017, la inversión ha alcanzado los 6.000 millones de euros, lo que supone que se registran ratios de antes de la crisis económica
- Expertos de Bankia, Aguirre Newman y del bufete Araoz & Rueda explicaron que están ganando terreno los sectores activos alternativos, el hotelero, el logístico y el

El bufete Araoz & Rueda ha organizado un desayuno sobre "la nueva ola inmobiliaria" con la finalidad de analizar el nuevo marco de gestión y venta de los activos inmobiliarios bancarios y NPLs (o préstamos dudosos), las características de los sectores más novedosos del mercado, así como diversos aspectos jurídicos de ambas cuestiones. Y es que, tal y como explicó Jesús Conde, socio del Departamento de Inmobiliario de la firma, "el mercado ha evolucionado mucho desde la primera ola inmobiliaria" y avanzó que "hay sectores que van a estar más activos en los próximos tiempos" refiriéndose, entre otros, a los llamados activos alternativos "que son progresivamente objeto de interés por parte de los inversores que buscan una mayor rentabilidad".

Jesús Conde también destacó que, en un contexto de incremento de la promoción en general, y la residencial en particular, cobran especial importancia los aspectos urbanísticos y de licencias, que en muchas ocasiones pueden determinar la viabilidad de un proyecto o su rentabilidad. Esto afecta también a proyectos hoteleros en los que se requiera algún tipo de reforma estructural o planeamiento de desarrollo, condicionando en muchos aspectos el futuro de la inversión.

El encuentro arrancó con la intervención de Iñigo Velázquez, director de Gestión de Deuda y Carteras de Bankia, que analizó qué deben hacer las entidades para encontrar la solución más adecuada en la gestión de activos irregulares o NPLs. Para ello, repasó la guía publicada el pasado 20 de marzo por el Banco Central Europeo sobre este tipo de préstamos que, si bien recordó no tiene carácter vinculante para los bancos, "cualquier desviación de su contenido deberá ser explicada y justificada cuando el supervisor lo solicite".

Seguidamente, Susana Rodríguez, directora General de la División de Consultoría y socia de Aguirre Newman, hizo hincapié en el nuevo impulso de la actividad inversora en el sector inmobiliario señalando que, en los primeros seis meses de 2017, la inversión ha alcanzado los 6.000 millones de euros, registrándose ratios de antes de la crisis económica. Unos datos que reflejan que existe “un gran interés en el sector y una situación de gran liquidez en los mercados financieros”.

### **Sectores en auge**

A este respecto, Rodríguez recalcó la importancia de la inversión extranjera en tanto que el 59% proviene de fondos internacionales, explicando que los centros comerciales y las oficinas lideraron en 2016 los tipos de inmuebles en los que se invierte, si bien el sector hotelero “está ganando una parte muy importante”. Paralelamente, se refirió al sector logístico y a la promoción residencial como “otros de los mercados en auge”, añadiendo que “existe un interés creciente por los llamados activos alternativos –servicios sociosanitarios, educativos, etc.- que ya aglutinan el 25% del total de la inversión inmobiliaria en Europa”.

Con estos datos, remarcó algunas de las ventajas competitivas que presenta España en el entorno europeo y que suponen un atractivo para los inversores, como es el incremento del PIB y del empleo y, sobre todo, el interés de la industria reflejado en el altísimo número de turistas que recibe España, que se sitúa como segundo país del mundo más visitado, sólo después de Estados Unidos. En este sentido, recordó que en 2016 España recibió 75,3 millones de turistas y que este año las previsiones apuntan a que la cifra rondará los 80 millones. Por último, en relación a los ritmos de venta de vivienda y la posibilidad de una nueva burbuja inmobiliaria, Susana Rodríguez aseguró que se ha reducido el stock de vivienda nueva, explicando que la cifra de peticiones de visados de obra nueva en España es bastante moderada, teniendo en cuenta la creación neta de viviendas –creación de nuevos hogares, compra de segunda vivienda, etc.-.

Por su parte, Rafael Bazán, socio del Departamento Bancario & Financiero de Araoz & Rueda, abordó los problemas prácticos en la transmisión de carteras de créditos e inmuebles, explicando que los escollos jurídicos en este tipo de operaciones pasan desde las restricciones a la transmisibilidad del crédito, o la imposibilidad de la cesión de la hipoteca a una entidad que no sea de crédito, entre otros.

### **Cláusulas abusivas**

Rafael Bazán aludió también al problema de las cláusulas abusivas (cláusulas suelo, de interés de demora, de vencimiento anticipado o de gastos), explicando que la venta de activos con este tipo de cláusulas puede suponer un impacto económico para el vendedor, así como un impacto en la valoración del comprador (al tener en cuenta la imposibilidad o retraso en la ejecución hipotecaria, reducción del saldo vivo, etc.).

Finalmente, indicó que otro problema que “está impactando muchísimo en el precio y en el tiempo de adjudicación” son las distintas normativas autonómicas, por lo que “es muy importante a la hora de valorar las carteras tener en cuenta su localización”. Así, hizo referencia a la nueva normativa valenciana de expropiación de viviendas vacías, o a las especialidades forales de Navarra y Cataluña, entre otras.