



Inversiones en activos inmobiliarios en España

Ventajas estratégicas de invertir en activos inmobiliarios y como son los modelos de negocios para los inversionistas.

El último panel de EXNI+ 2020 presentó los beneficios de invertir en España; en el cual participaron: Diego Díaz, Responsable de Relación con Inversionistas y Desarrollo de Negocios SK Servicios España; Carlos Márquez Padilla, Director General y Co-fundador Iinvest Madrid; y Mariano J. Capellino, CEO INMSA Real Estate Investments Company; bajo la moderación de Guillermo Almazo, Publisher de Inmobiliare.

Durante el encuentro los panelistas comentaron que en todo el mundo existe un apetito histórico por tener activos inmobiliarios, sin embargo, existe poca diversificación entre países porque aparentemente es más complicado.

No obstante, "es mucho más eficiente diversificar en el Real Estate que entre bonos, acciones y tipos de cambio. Creamos en Iinvest que la gente se mantiene en su zona de confort, con una estrategia de poca diversificación, porque existen altas barreras a la entrada", comentó Márquez. Entre las limitantes que se identifican está el hecho de conocer poco sobre el mercado de otras ciudades, además hay una barrera clara que es la distancia física, se requiere de un alto grado de tramitología, y la operación del activo no es tan sencilla.

Iinvest busca canalizar inversiones de América a España, al momento de entender el perfil de riesgo y retorno que tiene cada inversionista y al ayudarles en todos los trámites para que puedan entrar de una manera muy sencilla a la adquisición o a la renta de inmuebles; por ello, propone mirar las propiedades como una empresa que generan retornos.

“Cuando se decide invertir se debe evaluar los flujos que genera el activo, el perfil de riesgo y la eficiencia operativa”. En la diversificación internacional lo que se debe buscar es elegir un sitio con una moneda estable, que cuente con precios de entrada por debajo del valor fundamental y que la rentabilidad se compare de manera favorable con el mercado accionario.

En el caso de Madrid, España, las condiciones de financiamiento están en un momento propicio para invertir; pese a la coyuntura tan complicada, la ciudad se ve relativamente sólida en cuanto su marco fiscal y ha sido resiliente a los movimientos, con un crecimiento muy ordenado, afirma Márquez.

De acuerdo con el directivo de INMSA ahora con esta crisis se ofrecen oportunidades únicas para lograr altos retornos en mercados sumamente seguros, estables y transparentes. Ellos lo que están aplicando es una estrategia en el mercado oportunista y distress. Que se entiende como el aprovechamiento del ciclo que es lo que permite obtener alta rentabilidad.

En el caso de Madrid, España, las condiciones de financiamiento están en un momento propicio para invertir; pese a la coyuntura tan complicada la ciudad se ve relativamente sólida en cuanto su marco fiscal y ha sido resiliente a los movimientos, con un crecimiento muy ordenado, afirma Márquez.

“Cuando tú tomas las tasas de apreciaciones que se generan en los 5 años de recuperación del mercado luego de una crisis, generalmente esa tasa supera el 10% neto de inflación; por ejemplo [...] en Madrid del año 2014 al 2018 pasó por encima del 12% anual solamente de apreciación”, expresa Capellino.

La otra estrategia que implementan es comprar activos de bajo valor del banco y en subastas que es donde se producen los problemas cuando hay crisis. “Vamos a esa fuente primaria para adquirir activos mínimos entre un 20 y un 30% debajo del valor de ese momento, que además de haber caído en 40 o 50 por ciento, se compran con un descuento de un 20 a 30%. La tercera estrategia es la del valor añadido, es decir adquirir activos que requieran gestión, que estén vacíos, que necesiten de renovación, reposicionamiento y demás, con lo cual eso genera otra capa de valor agregado”.

En la diversificación internacional es fundamental la digitalización del *property management* para que el inquilino pueda interactuar con el gestor vía online y por supuesto que el inversionista conozca el estado en el que está su proyecto de forma que no tenga que desplazarse, comentó Diego Díaz de SK Servicios, quien agregó: “Para nosotros la cercanía es importante, por ello tenemos cinco sedes en todo el territorio nacional, que nos genera un termómetro de sensaciones muy certero en cuanto a la situación del mercado en cada ciudad”.

Asimismo, explicó que con una inversión a partir de 500 mil euros en el Real Estate español, se tiene derecho a una visa para el inversor y su familia. “Esto es muy interesante, hay muchos compatriotas que la están utilizando. Además, el gobierno español tradicionalmente está facilitando el acceso a este tipo de visas”, que no sólo es para ese país, sino para toda la unión europea.

