

Fondos y promotoras alertan del exceso de regulación en la vivienda

PIDEN ESTABILIDAD PARA NO AHUYENTAR LA INVERSIÓN/ Aliseda avisa de que España es el único país europeo que "protege a los okupas" y pide colaboración público-privada para incentivar el alquiler asequible.

Rebeca Arroyo, Madrid

Garantizar la estabilidad jurídica, evitar el exceso de regulación y las políticas intervencionistas y fomentar la colaboración público-privada. Estas son las principales reclamaciones de algunos de los grandes fondos y promotoras inmobiliarias para incentivar la inversión en España y favorecer una oferta de alquiler asequible.

En un encuentro organizado por PwC y el Urban Land Institute, Eduard Mendiluce, CEO de Aliseda –gestora inmobiliaria de Blackstone (51% del capital) y de Anticipa (49%)– y de Anticipa –plataforma controlada por el fondo estadounidense– advirtió de que, pese a que los inversores extranjeros consideran España un mercado atractivo, el coste de capital exigido será mayor cuanto mayor riesgo e incertidumbre genere el país. "Estamos en un país que penaliza la vivienda vacía y también el alquiler. La ley de vivienda que se está gestando parece que va por la vía del control, lo que nos preocupa, y además penaliza al tenedor de más de diez viviendas, lo que supone una discriminación fuera de toda ley", apuntó el directivo.

Los fondos avisan del riesgo de crear un mercado paralelo en B si se regulan los precios



Eduard Mendiluce, CEO de Anticipa y Aliseda.

ALISEDA

"El alquiler social es responsabilidad cien por cien de la Administración, no se puede cargar en el sector privado".



Marta Cladera, directora general de Nuveen en Iberia.

NUVEEN

"Hay que estar del lado del inquilino porque sin ellos no hay negocio y si se van es difícil volver a llenar los activos".



Jordi Argemí, CEO adjunto y CFO de Neinor.

NEINOR

"La regulación en el sector inmobiliario es excesiva, lo que provoca un modelo de negocio rígido e improductivo".



Gonzalo Ortiz, presidente de Tectum Real Estate.

TECTUM

"Para poner en el mercado alquiler asequible se requiere suelo público que permita precios competitivos".

Mendiluce criticó asimismo el hecho de que España sea el único país de Europa que "protege a los okupas" y que los coloca "al mismo nivel" del deudor hipotecario.

El directivo pidió evitar la "vía de la regulación" que conllevará un alud de reclamaciones en los tribunales y un mercado paralelo en B. El CEO de Aliseda recordó que la vivienda social es responsabilidad pública, pero aclaró que una mayor colaboración público-privada permitirá fomentar el alquiler asequible.

En este sentido, el presiden-

te y cofundador de Tectum, Gonzalo Ortiz, reclamó suelo público para que los promotores puedan obtener una rentabilidad razonable del 5% anual y calculó que existe demanda para levantar dos millones de viviendas de alquiler en los próximos quince años.

Jordi Argemí, CEO adjunto y director financiero de Neinor, aseguró, por su parte, que los inversores piden, además de una mejor gestión de la crisis sanitaria, estabilidad gubernamental. "Cuando hay estabilidad hay apetito inversor pero cuando decrece lo hace

también la cantidad de transacciones, el valor y los precios de las operaciones", apuntó.

Para Argemí la regulación en el sector inmobiliario es "excesiva" lo que provoca un modelo de negocio "rígido e improductivo".

Los participantes en el encuentro se refirieron también a las negociaciones con los inquilinos. En concreto, Marta Cladera, directora general de Nuveen para España y Portugal, aseguró que el esfuerzo de la gestora que lidera se ha dirigido en los últimos meses a ayudar a los operadores de sus

centros comerciales. "Hay que estar del lado del inquilino. Tenemos cerca de mil inquilinos y hemos llegado a un acuerdo con el 95% porque sin ellos no hay negocio y si se van es muy difícil volver a llenar los activos", reconoció.

Respecto a nuevas oportunidades de inversión, además de logístico y vivienda de alquiler, donde Nuveen está muy presente, Cladera mencionó la posibilidad de comprar hoteles para reconvertirlos en otros usos.

La Llave / Página 2

Los créditos dudosos se dispararán

La crisis económica del Covid acelerará el 'stock' actual de cartera de créditos dudosos (NPL, en sus siglas en inglés) en España. Eduard Mendiluce explicó que, "aunque no será igual que en la anterior crisis", se prevé un aumento de estas carteras de activos dudosos en los próximos meses. El directivo recordó que actualmente existe un volumen de NPL en el sistema bancario español de unos 60.000 millones de euros. "La pista para calcular cuánto podrá crecer esta cifra la tenemos en el número de préstamos que se han acogido a ICO o moratorias y que rozará los 160.000 millones de euros", apunta. Mendiluce aclara que, pese a que no todos se convertirán en activos tóxicos, si tan sólo un 50% de estos 160.000 millones acogidos a moratoria o ICO se convierten en NPL, se alcanzaría una cifra total de préstamos dudosos de 140.000 millones de euros. "Esto nos colocaría por debajo de la anterior crisis en la que llegamos a los 260.000 millones, lo que implicaba un 13% de mora pero suponía situar la tasa en un 7% u 8%", añadió. Mendiluce apuntó que, a diferencia de la anterior crisis en el que el colateral eran sobre todo viviendas, la crisis ha afectado en este caso a negocios, pymes y autónomos.