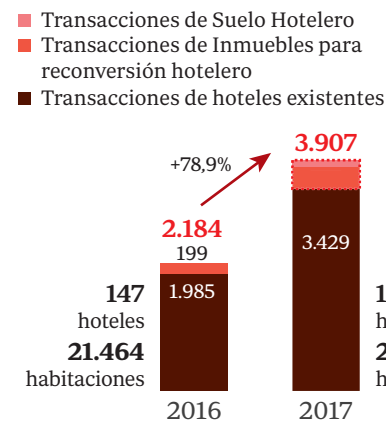


ABC INMOBILIARIO

Evolución del volumen de inversión

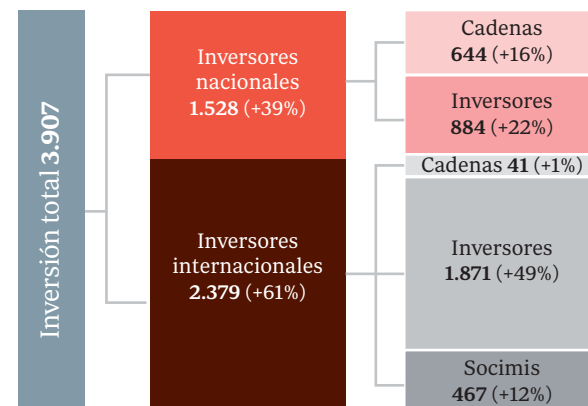
En millones de euros



Fuente: irea

Origen y perfil del capital

En millones de euros



Los principales protagonistas



ABC

La inversión hotelera cuelga el cartel de «récord histórico»

► La enorme liquidez, la escasez de alternativas rentables y la edad de oro del turismo dispararon el volumen un 79% el año pasado

BELÉN RODRIGO
MADRID

Los números son simplemente extraordinarios. En 2017 la inversión hotelera en España alcanzó los 3.907 millones, lo que supone un incremento del 79% respecto a 2016 y supera ampliamente el récord histórico logrado en 2015, en el que se registraron 2.614 millones. Los datos confirman que España se consolida como uno de los destinos preferentes de la inversión en Europa, que el segmento vacacional se impone al urbano acumulando el 69% de la inversión registrada, y que se activa la inversión en suelo hotelero y en inmuebles para su reconversión a hotel. Estos son los datos que recoge el Informe anual Radiografía del Mercado de Inversión Hotelera en España en 2017, que elabora la firma Irea desde hace más de diez años.

Para explicar este crecimiento Miguel Vázquez, socio de la división de Hoteles de Irea, señala varias razones, entre ellas que «España registró en el 2017 la cifra de 82 millones de turistas, siendo el segundo destino a nivel mundial, y existe mucha liquidez en el mercado que busca dónde invertir». Con las incertidumbres que han generado el Brexit y el miedo asociado a los atentados en Francia, «Alemania y España se han visto favorecidos a la hora de captar inversión». Massimo Cernelli, profesor de Economía de Deusto Business School, habla de la «alineación perfecta» para explicar este aumento de la inversión hotelera donde confluyen el aumento



ALBERTO FANEGO

El Ritz, cerrado por obras casi dos años

Adquirido en 2015 por el grupo asiático Mandarin Oriental, el emblemático hotel madrileño cerrará su puertas el 28 de febrero para someterse a una renovación por valor de 99 millones. Una profunda renovación que no culminará hasta finales del año que viene.

del turismo, del gasto turístico, el tipo de cambio «de los más bajos» y de premios otorgados a ciudades como Bilbao gracias a los cuales «han pasado a estar en el foco de los inversores».

El año pasado se transaccionaron en España un total de 182 hoteles y 28.813 habitaciones frente a los 147 hoteles y 21.646 habitaciones del 2016, lo cual ha

supuesto un incremento en el número de activos pero también en el precio medio pagado por habitación, que se sitúa en torno a 119.000 euros, aproximadamente un 30% por encima del precio medio alcanzado en 2016. «Muchos hoteles que se compraron en el 2015 y en el 2016 necesitaban obras y se han ido llevando a cabo. Ya se ha reformado el

13% de toda la oferta vacacional hotelera», señala Miguel Vázquez. El volumen de inversión durante los últimos tres años asciende a 3.000 millones y a fecha del informe, hay previstos 4.000 millones en proyectos a corto-medio plazo. «La proporción de obra nueva supone en torno al 80% de la inversión, lo cual confirma el reinicio de la construcción de nuevos establecimientos hoteleros». Y el año pasado se registraron 12 transacciones de suelo para el desarrollo de hoteles frente a las tres de 2016. «A medida que sube la confianza de los inversores en el mercado se realizan operaciones, y va a continuar siendo así».

A nivel geográfico se han recuperado destinos que habían permanecido poco activos tras la crisis. «Málaga se incorpora con fuerza a los destinos preferidos por los inversores, registrando el 15% de la inversión total con 18 transacciones y 516 millones. Canarias mantiene su hegemonía como destino favorito de la inversión acumulando 939 millones de euros lo que supone el 27% del volumen total», indica el informe.

Desde JLL Hotels & Hospitality señalan la consolidación de la presencia de inversores internacionales en los últimos años. «En 2017, el ratio entre inversiones nacionales versus internacionales está cerca del 40-60% respectivamente en términos de volumen de inversión», matizan. Grandes inversores como Blackstone, AXA, KKR, Mazabi, Aina o Elaia «han tomado una posición estratégica en el mercado hotelero español, participando en reconocidas transacciones como el portfolio de Hipartners (630 millones), Hilton Diagonal Mar (150) o el Portfolio Intertur (124), entre otras». Pero también destacan el capital nacional que «ha estado representado en su máximo nivel por operadores hoteleros como RIU, que compró

La presencia de grandes fondos internacionales se ha consolidado

Frenazo en Cataluña

Todas las transacciones realizadas en Barcelona en el 2017 tuvieron lugar antes del 1 de octubre. Los analistas coinciden en que la tensión política está ralentizando las inversiones en la región. «La inversión hotelera en Cataluña se ha resentido, viéndose algunas transacciones aplazadas para este año. Barcelona sigue siendo a día de hoy una ciudad clave para la expansión de determinadas cadenas hoteleras, por lo que si no sucede nada raro, deberíamos volver a las transacciones relevantes en la Ciudad Condal durante 2018», indican desde el departamento de JLL Hotels & Hospitality. El socio de la división de Hoteles de Irea cree que «los inversores en Cataluña van a esperar y aunque Barcelona será todavía un destino turístico potente, sectores como el de congresos se va a ver afectado».

el emblemático Edificio España (272 millones incluyendo un extenso espacio comercial de 15.000 m²), o GAA, que adquirió el Innside Genova (ya renombrado a Sardinero Madrid)». Por su parte el informe de Irea señala que los fondos de inversión han aportado el 49% de la inversión total de origen internacional mientras que reits y socimis han perdido peso en el mercado, anotando el 12% del volumen invertido frente al 29% materializado en 2016.

Perspectivas para el 2018

El profesor Cernelli espera un año de menor actividad de inversión hotelera que el anterior «aunque seguirá creciendo porque aumenta el turismo». Eso sí, «lo que pase en Cataluña y el tipo de cambio son dos factores que van a condicionar las inversiones». La moratoria de un año para la concesión de nuevas licencias hoteleras en el distrito Centro, que el Ayuntamiento de Madrid aprobará la semana que viene, también podría tener su impacto.

En JLL esperan ver en 2018 más operaciones corporativas y una mayor consolidación de los grupos pequeños y medianos en el segmento vacacional. «Además, han surgido de forma reciente nuevas cadenas urbanas y operadores de hostales que impulsarán proyectos hoteleros de menor tamaño en el centro de las ciudades». Miguel Vázquez, de Irea, recuerda que «hay ya muchas operaciones en marcha, que podrían concentrar unos 600 millones de inversión en el primer trimestre de 2018. Será difícil repetir los números del 2017 pero va a ser igualmente muy bueno».

La industria del ladrillo lanza al aire la moneda del bitcoin

► Los expertos dudan de su extensión como medio de pago pero alaban la tecnología que lo sostiene

GUILLERMO GINÉS
MADRID

Tras el análisis de datos y la realidad virtual, es el turno del bitcoin. El sector inmobiliario tiene ya en su punto de mira el uso de las criptomonedas, al calor del repunte registrado por la cotización de estas divisas en los últimos meses. Un nuevo medio de pago que comienza a extenderse sin el respaldo de ningún banco central o gobierno.

Y es que hace escasos días se pagó, por primera vez en España, la compra de un piso con monedas virtuales. El inmueble, un ático, estaba localizado en Tarragona y costó 40 bitcoins, lo que se tradujo entonces en más de 500.000 euros. Mister Piso, la inmobiliaria a través de la que se cerró la operación, vaticinó que este tipo de transacciones, «rápidas y efectivas», serán cada vez más comunes en el sector. De hecho, prometió más inmuebles vendidos en bitcoins durante los próximos meses.

Los analistas se muestran algo más cautos y rechazan que el uso de las criptomonedas como medio de pago se vaya a popularizar por el momento. Así lo explican desde la consultora Cushman & Wakefield, que califican esta venta como algo «puntual» y consideran que las transacciones se seguirán realizando mayoritariamente en divisas convencionales.

Y es que el vacío legal en el que se encuentran inmersas las criptomonedas despierta tanto interés como incertidumbre. No ya solo en el sector inmobiliario, sino también en otras industrias, como la financiera. «Toda transacción debe contar con un marco legal, una regulación. Hasta que no exista una legislación clara y estable, las monedas virtuales seguirán sembrando dudas. La falta de unas normas claras da sensación de inseguridad en muchas ocasiones», explica Isaac Pernas, director de tecnología de JLL para el sur de Europa.

Esta situación, sin embargo, podría cambiar a medio plazo. Con la cotización del bitcoin disparada -hasta hace dos semanas-, han sido varios los representantes políticos y empresaria-

les que han abogado por plantear una posible regulación. El experto en tecnología de JLL recuerda que ya se han planteado proyectos de colaboración público-privada para acuñar criptomonedas de forma compartida. Medidas que, eso sí, todavía se encuentran en «fase inicial», según el experto.

No hay que olvidar que todos los recelos que despiertan las monedas virtuales quedan en un segundo plano cuando se analiza la tecnología que las sostiene. El blockchain «garantiza el gran potencial de las nuevas tecnologías» aplicadas al mercado inmobiliario, según Cushman. Más que por «soportar» las criptomonedas, desde la consultora destacan la importancia de que pueda «validar y dar vía libre a los «smart contracts»».

La posibilidad de desarrollar documentos inteligentes se ha erigido como uno de los mayores atractivos de esta tecnología. Tanto en el sector inmobiliario como en otros ámbitos, como la industria financiera. Los «smart contract» son en realidad un conjunto de complejos códigos que, utilizando la programación, permiten que un contrato se ejecute por sí mismo. En teoría, todo este proceso se realiza sin necesidad de que sea aprobado por un notario, una circunstancia que ya ha puesto alerta a este sector.

Para Cushman & Wakefield, su aplicación al inmobiliario consiste en que permite registrar «quienes han comprado y vendido un activo o los contratos de alquiler y los precios y rentas que se han pagado, entre otros datos». Pernas coincide en destacar el potencial del blockchain, al definirlo como «una gran oportunidad» para el sector.

El bitcoin ha entrado en las últimas semanas de forma abrupta en muchos sectores. El inmobiliario es solo uno más. Queda por ver ahora si logra consolidarse en ellos o, como ha ocurrido con su cotización, su aceptación acaba siendo pasajera.

Un ático en Tarragona, primer piso comprado con monedas virtuales



Adaptarse a las nuevas tecnologías o desaparecer: el auge del «proptech»

«Las empresas inmobiliarias serán tecnológicas o no serán», señala Isaac Pernas. La utilización del bitcoin como medio de pago en la compra de un inmueble es solo un ejemplo más de que la transformación tecnológica del sector se está produciendo a un ritmo vertiginoso. Tanto que, según vaticina el experto de JLL, se encamina hacia un gran proceso de consolidación.

«Se han creado un gran número de compañías en los últimos años, por lo que a partir de ahora se espera un «darwinismo empresarial» al que solo sobrevivirán las mejores», explica Pernas.

Desde Cushman & Wakefield consideran que estas serán las que mejoren en mayor medida la experiencia de compra, fortalecida por fenómenos como la realidad virtual.