GAESCO

RESUMEN DE PRENSA

06/03/23

Anuncios Google
Enviar comentarios ¿Por qué este anuncio?

Opinión

ANÁLISIS > | OPINIÓN

Nuevas fórmulas para invertir (de forma asequible) en el sector inmobiliario

Las ofertas más llamativas de las 'proptech' tienen como objetivo impulsar todavía más su democratización y revolucionar el sector gracias a la transformación digital

ALEJANDRA ROMERO

05 MAR 2023 - 05:40 CET

La inversión en propiedades inmobiliarias en España se percibe generalmente como atractiva y conservadora por su tangibilidad y porque, históricamente, la evolución de los precios ha sido positiva. A pesar de que la crisis iniciada en 2008 demostró que no existe inversión libre de riesgo, el ladrillo sigue siendo un valor refugio muy demandado, sobre todo en periodos inflacionarios como el que vivimos ahora.

Hasta hace relativamente poco, y al margen de lo que ofrecían los fondos inmobiliarios tradicionales, este tipo de inversión estaba reservado a los grandes patrimonios, ya que exigía, al menos, un importante desembolso inicial y cumplir con los requisitos de los bancos para obtener la financiación necesaria, en su caso.

PUBLICIDAD

Thanks for watching!

Powered By WeMass

La introducción de la figura de la socimi en el mercado español permitió al público general la posibilidad de acceder a la inversión inmobiliaria a través de vehículos transparentes, con la garantía de cierta liquidez y obteniendo rentabilidades estables gracias a las exigencias de distribución periódica de dividendos.

En la actualidad están apareciendo nuevos formatos de inversión inmobiliaria que tienen como objetivo impulsar todavía más su democratización y revolucionar el sector gracias a la transformación digital. Se trata de las ofertas más llamativas de las *proptech* en nuestro país, sin perder de vista que somos el segundo país del mundo que más inversión atrae a esta industria, por detrás de Estados Unidos.

Empezaremos con la rentabilidad en alquiler. La compañía PropHero ha aterrizado en España afirmando ser capaz de identificar aquellas zonas en las que resulta más rentable invertir haciendo uso del *big data*. Su modelo de datos tiene en cuenta, entre otros factores, la evolución demográfica, la tasa de esfuerzo de alquiler, la tasa de crecimiento y la tasa de desempleo, lo que permite hacer una valoración fidedigna del riesgo de impago, la liquidez de la inversión y la evolución de los precios en un territorio concreto.

Para sorpresa de muchos, las zonas que ofrecen mayor rentabilidad en combinación con menor riesgo de impago, iliquidez y pérdida de valor están lejos de grandes ciudades como Madrid o Barcelona, en las que el precio de los inmuebles es significativamente superior al de los barrios periféricos de determinadas poblaciones españolas.

El servicio que presta consiste en localizar estos inmuebles para que sus inversores adquieran el 100% de la propiedad, siendo totalmente libres para decidir cuándo desinvertir. Los *tickets* mínimos están alrededor de los 80.000 euros, con todos los gastos incluidos, y registran unas rentabilidades en alquiler de en torno al 8% neto anual.

Además, para facilitar las cosas, esta *proptech* se encarga de gestionar la relación con los inquilinos, así como la posterior venta, si el propietario así lo desea, de tal manera que ni siquiera es necesario visitar los inmuebles o conocer personalmente a los arrendatarios. El inversor únicamente debe otorgar un poder especial a la compañía para que realice todos los trámites en su nombre, incluyendo el cierre de las operaciones en la notaría.

El reto consiste en globalizar y objetivar un modelo de inversión que por regla general ha sido hiper local, gracias a los datos y a la digitalización, permitiendo comprar y vender inmuebles con una aplicación móvil en cualquier parte del mundo, como lo hacemos con los valores bursátiles.

Otro nuevo formato de inversión es el *crowdfunding* inmobiliario, que consiste en la reunión de pequeños y medianos inversores para financiar un proyecto entre todos a cambio de una recompensa.

Las plataformas de financiación participativa como, por ejemplo, Urbanitae, Housers o Wecity, todas ellas autorizadas por la CNMV, permiten invertir en cualquier tipo de proyecto inmobiliario, desde la compra de suelo, la edificación y el valor añadido mediante la reforma de activos residenciales, de oficinas, comerciales, industriales, hoteleros, etc.

Desde el punto de vista del inversor, ofrecen proyectos de *equity* y de deuda. Es decir, se puede aportar *equity* para convertirse en socio del proyecto y copropietario del inmueble, compartiendo

tanto el riesgo como la rentabilidad del promotor; y se puede financiar un proyecto, convirtiéndose en prestamista del promotor.

Para los promotores supone una alternativa a la financiación bancaria y de fondos de inversión más ágil y atractiva, especialmente en situaciones como la actual de subida de tipos de interés, para desarrollar proyectos de tamaño medio, endeudándose o haciendo a los inversores socios de sus empresas.

Las inversiones mínimas están en torno a los 500 euros y se hacen *online* de una forma muy sencilla. Urbanitae presume de ofrecer una rentabilidad anual media del 18%.

No obstante, hay que tener en cuenta que estas opciones no permiten la desinversión inmediata y, en ocasiones, los proyectos requieren inyecciones de capital superiores a las inicialmente estimadas, por causas como la ralentización de las obras derivada de la disminución de la mano de obra y el desabastecimiento y consecuente encarecimiento de los materiales.

Por último, mencionar la copropiedad inmobiliaria. Teniendo en cuenta que la industria inmobiliaria representa casi el 40% del total de las emisiones de carbono y el 36% del uso final de energía en todo el mundo, no queda más remedio que explorar conceptos de inversión inmobiliaria responsable. La copropiedad como alternativa al modelo vacacional tradicional es uno de ellos.

La compañía española Vivla ha importado la fórmula desarrollada por Pacaso en Estados Unidos, que consiste en buscar compradores de las octavas partes de una sociedad limitada propietaria de una segunda residencia. Los copropietarios deben suscribir un pacto de socios estándar, regulando el funcionamiento de la sociedad y las normas de ocupación del inmueble.

Además, a cambio de una cuota mensual relativamente asequible, un gestor se encarga del mantenimiento y distribución del uso del inmueble en base a las peticiones de los copropietarios. Cada propietario tiene derecho a disfrutar de la casa 42 días al año, 14 de ellos en temporada alta. Para evitar conflictos, tratan de buscar socios con preferencias compatibles. Asimismo, los copropietarios están facultados para arrendar a terceros el inmueble durante el tiempo que les corresponde, por lo que la propuesta de valor es maximizar el uso de la segunda residencia. Es importante destacar que, en caso de impago de la cuota mensual de mantenimiento por parte de alguno de los copropietarios, es Vivla quien se hace cargo, sin que exista responsabilidad solidaria entre los socios.

La meta a largo plazo consiste en la creación de un *marketplace* de participaciones sociales líquido, imponiendo una permanencia mínima de 12 meses como socio en cada sociedad.

Estas son solo algunas de las novedades propuestas por las *proptech* en España, que sin duda alguna nos seguirán sorprendiendo en los próximos años.

Alejandra Romero es asociada senior del departamento de inmobiliario de Herbert Smith Freehills

*Sigue toda la información de **Cinco Días** en Facebook, Twitter y Linkedin, o en nuestra newsletter Agenda de Cinco Días*

Comentarios Normas

QUEREMOS MÁS OBRAS

Fragmentos

JUAN RUESGA NAVARRO

SIGO con atención los reportajes de la periodista Ana Sánchez Ameneiro sobre las obras en infraestructuras en Sevilla y de todo lo que aún nos queda por hacer como ciudad y como aglomeración urbana en esa materia, absolutamente vital en la vida actual. Muchos podrán opinar que las obras son una molestia, cierto, y que perjudican a los comercios en las fachadas de las calles limítrofes, más cierto aún. Pero para que quede clara mi opinión al respecto, no solo debemos querer más obras sino que las necesitamos y además con urgencia. Y no solamente obras de infraestructuras públicas para mejorar los movimientos sino también de solares grandes y medianos que responden a la transformación de la propia ciudad, para poder consolidar la población sevillana en alojamientos públicos y privados, en venta y en alquiler. Y todo eso son obras, muchas obras, en una ciudad que tras ciertos momentos de actividad, se aletarga. Y cómo en tantos órdenes de la vida no cambiar es estancarse.

Queremos y necesitamos más obras en la red del Metro, una vez abiertas las de la línea 3, no se puede ni se debe parar. ¿Cuándo llegaremos a la línea 4, que circunvala la ciudad e incorpora todos los terrenos de la Expo 92? Y me parece que la prolongación de la línea 2 de Tussam es buena noticia, porque enlaza los centros de ocio y actividad con la ciudad de los barrios, de norte a sur. Queremos y necesitamos las pasarelas y puentes previstas sobre el río que resuelva la incorporación de la Cartuja como barrio, al que queremos poder ir andando desde el centro de la ciudad. Queremos y necesitamos obras del enlace en transporte público de la Estación de Santa Justa con el Aeropuerto. Y una definitiva solución a la SE 40, que ya da grima seguir mencionándola. Auténtico indicador de nuestro atraso en infraestructuras junto con el Metro.

> No solo debemos querer más obras sino que las necesitamos y además con urgencia

Queremos y necesitamos obras en el carril bici, para que haya más kilómetros en la ciudad y enlazando con los pueblos. Más y mejor carril bici como los de la Ronda de Capuchinos, quitándolo de la acera y pasando a la calzada. Como se podría hacer en la Palmera, de la que mencionamos el deterioro de la edificación pero no de lo que supone sacrificar una acera a carril bici, justo la de las residencias de estudiantes. Queremos mejoras en redes de saneamiento y abastecimientos que son la clave de todos los desarrollos posteriores como ciudad. Pregunten en Bilbao cómo empezaron las obras que la convirtieron en un modelo, de cambio de ciudad industrial a ciudad de servicios. Años antes del Guggenheim. Por la red de Metro y por el nuevo colector que saneó la ría, olvidando contaminación y pestilencias. Ahora han metido en obras el Museo de Bellas Artes para una definitiva ampliación que lo transformará en el segundo de España al lado del de Valencia. El nuestro hace años que es un buen museo provinciano, eso sí, con una colección excepcional. Pero no nos podemos engañar, es otro indicador de lo que Sevilla puede ser y de lo que de verdad es.

PALMAS Y PITOS

JUAN MANUEL FLORES
DELEGADO DE HÁBITAT URBANO

La barriada de Los Pajaritos se está mejorando en calles, redes de saneamiento e instalaciones educativas en la dirección que pedían los vecinos, que no es otra que la ruta marcada por el Plan Integral de Tres Barrios-Amate que aprobaron las administraciones.

PILAR LLOP
MINISTRA DE JUSTICIA

El mundo judicial sigue casi paralizado al cien por cien por la huelga de los letrados de la Administración de Justicia (LAJ) ante la incapacidad de este colectivo y del Ministerio de Justicia para alcanzar un acuerdo y desbloquear miles de juicios o pensiones impagadas.

Cuarto de muestras

CARMEN OTEO

PEDID PERDÓN

SE acerca el día de la Mujer. Prepárense para escuchar discursos grandilocuentes, disputas y apropiaciones de su defensa como si la Mujer fuera un ave protegida, un frágil jilguero de vistoso plumaje, al que anillar y controlar y aleccionar y manipular. Muchos de los que tienen en su mano mejorar la vida de todos, al menos para eso ostentan el poder que le conferimos en las urnas, se agarrarán a una pancarta reivindicativa que, paradójicamente, va dirigida contra ellos. Contra quién si no. Alzarán la voz, recorrerán las calles en manifestaciones convocadas para hacerse oír, precisamente, ante el gobierno que ejercen eludiendo su propia responsabilidad.

El día debería de empezar con el Gobierno pidiendo perdón, pero no pasará. Nadie lo ha hecho hasta ahora y no creo que estén esperando fecha tan señalada. Me duele como mujer, me cabrea, que Irene Montero no haya dimitido como ministra. Implica un hondo desprecio a las víctimas, una infantilización de la política y una incapacidad manifiesta. Si hizo suya la bandera de la reforma del *sólo sí es sí*, por qué no asume la responsabilidad de sus resultados perversos y nos vende que todo se debe al machismo de los jueces (que, por cierto, conservadores y progresistas le advirtieron de lo que pasaría, antes de aprobar la ley).

> No puede ser, a la vez, la orgullosa promotora de la ley y víctima de los desaguisados que no ha sabido prever

No puede ser, a la vez, la orgullosa promotora de la ley y la víctima de los desaguisados que no ha sabido prever. No se puede legislar sólo con intenciones laudables sino con conocimiento y técnica y, sobre todo, escuchando a los que saben.

No se puede ser enérgica ministra de Igualdad y cascarón de huevo cuando las cosas salen mal. Está esperando, una muestra más de incompetencia, que cesen las cifras y se calme la alarma social.

Más hipócrita aún resulta la postura del socio mayoritario del Gobierno, que apoyó la aprobación de la ley y hoy no sólo se desentiende, sino que se erige en su máximo y encomiable reformador, como si lo que ha pasado fuera un fenómeno meteorológico imprevisible y no el resultado de la aplicación del propio Código Penal.

Como toda novela ejemplar, tiene una moraleja. Montero ha aprendido lo peligroso que es jugar con fuego y el PSOE, que quien con niños se acuesta, mojado amanece. Ambos, que el tiempo, lejos de calmar la situación, juega en su contra y en contra de todos. Bueno, no, de los violadores no.

Baja temeraria

MERCEDES DE PABLOS

NALE, GIGANTA DEL 8 DE MARZO

NO la veremos el miércoles que viene, andurreando de un corrillo a otro, vestida de morado sonriendo, tal vez con una cámara de fotos o tal vez con un micrófono improvisado. Tampoco este verano, cuando Amparo Rubiales nos convoque, como hace lustros, a esos cursos de verano de Carmona de la UPO que son nuestro falansterio particular, llenos de palabras, de dudas razonables y razonadas y alguna certeza. Ella se incorporó detrás de la cámara, uno de sus múltiples oficios, hace mucho pero enseguida se ganó los galones de la activista que era. Más: se ganó el cariño y la admiración de todas, que no siempre andan en coyunda ambos sentimientos.

La llamamos Nale. *Nale Sin Sin* era su alias de las redes. Se llama Ángeles Ontiveros y sé que este Día de la Mujer volverá a estar a mi lado porque no paro de invocarla desde que se nos fue antes de que terminara el maldito 2022, a toda prisa, como si les tuviera alergia a las despedidas largas. Nada nos predecía que ella, un volcán lleno de vida y con un motor inagotable que la llevaba impulsivamente de un lado a otro, nos dejaría tan pronto. Apenas unos meses y esa vida que tanto amó, esa familia propia y arrimada a la que tanto mimó, se nos ha quedado huérfana. Porque también se siente la orfandad de la amistad.

Nale era feminista. De un feminismo alerta e inconformista. Cuánto echo de menos una buena charla, tal vez discrepando, tal vez lo contrario, celebrando a veces un consenso que ahora más que nunca necesita de trazo fino y no tanta y tan ruidosa brocha gorda. Adoraba a Octavio Salazar. Él no lo sabe, pero cuando le llevé mi penúltimo libro, le regalé también el que nuestro feminista de cabecera había escrito en la pandemia. Le gustó mi Jonás, la historia de ese joven que quiso saber quién fue Pepe Díaz, aunque ella misma hubiera podido escribir una novela: por ejemplo, la historia de su madre a la que le robaron una hija y murió buscándola en la niebla de la desmemoria. Nale prefería escribir su vida viviendo. Las pasaba a veces canutas. Era madre amorosa pero no carcelera. Vivía para los suyos y para sí. Sin miedo a la libertad y tratando el arte de amar como si Eric Fromm se hubiera encarnado en personaje.

> Nale era feminista. De un feminismo alerta e inconformista. Cuánto echo de menos una buena charla

Pospusimos una y otra vez una posible entrevista en su Giganta Digital, nos encontramos a veces en Radiópolis y me hice fan de su programa *Madame Ópera*. Pocas personas han contado el maravilloso folletín del bell canto como ella, que a todo le ponía orgullo de saber que la belleza es un derecho que no pertenece a las cucharas de plata de la cuna.

Este 8M estaré en la calle, allá donde se convoquen la celebración y la reivindicación de la igualdad. Por ella. Por todas las Nales que, en el mejor de los casos, podemos llegar a ser.

SEVILLA

Urbanismo paraliza diez grandes proyectos por falta de licencia

JUAN CARLOS VÁZQUEZ

Vista aérea de la obras que han sido paralizadas dos veces en las parcelas de Río Grande y Puerto de Cuba, en la calle Betis.

● En el listado de los dos últimos mandatos socialistas aparecen hoteles, una residencia de estudiantes, apartamentos turísticos, discotecas y restaurantes

Manuel Ruesga

No es nada insólito que un gran proyecto urbanístico quede precintado unos días. Todo lo contrario. El motivo común es la falta de licencia del promotor, que suele ser pillado in fraganti por el Servicio de Licencias e Inspección Urbanística. En los dos mandatos socialistas (desde 2015 hasta la fecha) fueron paralizadas hasta el momento diez obras de envergadura. En el listado aparecen los hoteles Radisson de la plaza de la Magdalena y el Mercer de la calle Castelar, la residencia de estudiantes enclavada en el número 17 de la avenida de la Palmera, dos conjuntos de apartamentos en las calles Doña María Coronel y Placentines, los establecimientos de música Rosso y Eventos Bacho, y los restaurantes Maquiavelo, Casa Ozama y Río Grande.

Las obras de este último establecimiento hostelero a la vera del Guadalquivir han sido paralizadas en dos ocasiones en apenas cinco meses y medio. La última vez fue la semana pasada cuando, en una inspección técnica al solar en el que se acometen trabajos de reforma y acondicionamiento para los que la empresa Faetón Capital S. L., estos carecían de permisos. Los operarios se encontraban readecuando el espacio libre de una parcela de uso terciario recreativo que ocupaba Puerto de Cuba para dedicarlo a una terraza de veladores al aire libre como continuidad de la finca colindante del restaurante Río Grande, en la que también se realizan obras.

En concreto, los trabajos consistían en una estructura metálica y el cerramiento de albañilería y solería. Urbanismo ordenó la retirada de materiales y maquinarias bajo apercibimiento de multas cada diez días de entre 600 y 5.000 euros hasta que el promotor demuestre el cumplimiento de la orden. La empresa cuenta con un plazo de dos meses para legalizar unas actuaciones que los técnicos de la Gerencia "no observan incompatibilidad de las obras proyectadas con la ordenación vigente de la parcela".

A mitad del pasado septiembre, Urbanismo emitió un decreto de paralización de las obras de reforma del restaurante Río Grande. La inspección consideró que se efectuaron trabajos sin licencia, por lo que tomó una decisión tajante motivada por denuncias vecinales. Todo se debe a la adaptación que se estaba realizando en la antigua terraza de Puerto de Cuba, una zona que no se encuentra incluida en los permisos.

JUAN CARLOS MUÑOZ

El hotel de cinco estrellas de la plaza de la Magdalena, que abrió a finales de 2021.

Hay casos sonados de obras menores, como el escaparate de la antigua Joyería Ruiz

Otra de las paralizaciones más sonadas de los últimos años fue la del hotel Radisson en la Magdalena. Urbanismo decidió en mayo de 2018 detener las tareas de desescombro del edificio que compró a El Corte Inglés para abrir un hotel de cinco estrellas al entender que no tenían licencia. Según la resolución municipal, "las obras detectadas en la inspección realizada al citado edificio no se encuentran amparadas por la correspondiente licencia y, por tanto, se van a iniciar los trámites para la paralización de los trabajos y actuaciones disciplinarias que procedan". Fuentes del hotel mostraron su sorpresa porque aseguraron que sólo estaban realizando obras menores de desescombro, consistentes algunas de ellas en quitar escaparates del antiguo centro comercial.

Un tercer precintado que generó ruido tuvo lugar en la avenida de la Palmera. La macrorresidencia universitaria se usaba como hotel. Así lo confirmó la inspección efectuada por agentes de la Policía Local y personal especializado de Medio Ambiente, una operación coordinada por la Gerencia. El dispositivo se montó una vez que este periódico publicó que las habitaciones de la residencia se estaban comercializando en *Booking*, uno de los portales especializados en la gestión y venta de hoteles.

La inspección concluyó con el anuncio de medidas disciplinarias contra el establecimiento al comprobarse "indicios de un uso turístico no acorde con la licencia". Por este motivo se notificó a los responsables una orden de "suspensión de uso de la actividad turística y se adoptarán el resto de medidas disciplinarias prevista en la normativa".

Aparte de esos grandes proyectos paralizados por la Gerencia en los últimos años han existido otros menores pero también sonados. Es el caso de la alteración de la fachada de la antigua Joyería Ruiz, en la calle Sierpes. Se ordenó la restitución de la realidad alterada.

La cesión del Carambolo a la Junta no está finalizada

El consejero de Cultura responde al PSOE que las gestiones "siguen su trámite normal"

M. G.

Los suelos del Carambolo, en el término de Camas.

R.S.

La comisión de Turismo, Cultura y Deporte del Parlamento de Andalucía ha acogido recientemente un debate sobre el yacimiento arqueológico de El Carambolo, donde fue descubierto en 1958 el famoso tesoro homónimo. Durante la discusión, el diputado autonómico del PSOE Rafael Recio reclamó "compromiso político" con este emblemático enclave y con la red de yacimientos arqueológicos de Andalucía, mientras que el consejero de Turismo y Cultura, Arturo Bernal, expuso que la cesión de los suelos a la Junta "todavía no está finalizada" pero "sigue su trámite normal".

En marzo de 2022, la entonces consejera de Cultura, Patricia del Pozo, firmó un protocolo con el Grupo Gabriel Rojas, propietario de la cima del cerro del Carambolo, para la "cesión gratuita" de los terrenos a la Administración andaluza. Con ello se anunciaba la solución a la polémica suscitada después de que ese grupo comprase los terrenos en el año 2000 para levantar un hotel que integraría los vestigios arqueológicos, entre los que destacan restos de un antiguo santuario fenicio. La entonces consejera manifestaba que se trataba del "primer paso para recuperar y poner en valor el yacimiento".

El Grupo Gabriel Rojas regaló los terrenos del yacimiento a la Junta hace casi un año

Casi un año después, Recio reclamó al actual consejero que especificase "cuál es su compromiso político" con este yacimiento, que sigue sellado bajo una protección de hormigón tras las excavaciones acometidas entre 2002 y 2005. También le reprochó la "falta de personal" de vigilancia en la red de yacimientos arqueológicos de Andalucía, que ha provocado el "cierre" al público de enclaves como la ciudad romana de Ategua, en Córdoba.

Arturo Bernal, por su parte, defendió que como responsable del departamento autonómico de Cultura está "absolutamente comprometido" con el yacimiento del Carambolo y con el resto de enclaves arqueológicos de Andalucía. En ese sentido, el consejero expuso que el protocolo firmado en marzo de 2022 entre su antecesora en el cargo y el Grupo Gabriel Rojas "tiene que ser desarrollado en diferentes actuaciones", con lo que la cesión de los suelos "todavía no está finalizada". En todo caso, añadió, las gestiones "siguen su trámite normal" y ese mismo día estaba siendo firmada "la memoria económica justificativa para terminar esa cesión".

SEVILLA

SEGURIDAD VIAL

Dos jóvenes de 22 y 23 años, Ignacio Angulo y Celeste Castillo, abanderan una iniciativa para reducir la siniestralidad en la que se ha convertido en la vía más peligrosa de la ciudad

Celeste Castillo e Ignacio Angulo, en la Ronda Norte.

ANTONIO PIZARRO

“Los accidentes en la Ronda Urbana Norte son diarios”

Fernando Pérez Ávila

Dos jóvenes de 22 y 23 años, Ignacio Angulo y Celeste Castillo, abanderan la lucha ciudadana para mejorar la seguridad vial en la Ronda Urbana Norte, intensificada a raíz de los últimos accidentes ocurridos en esta vía. En ella han muerto cuatro personas en tres meses. “Esta sucesión de siniestros mortales ha permitido darle más visibilidad al problema, pero en realidad aquí los accidentes se producen cada día. Incluso hay días en los que hay más de uno”, apuntan.

Angulo y Castillo son pareja y viven cada uno a un lado de la Ronda Urbana Norte. Él reside en Parqueflores y ella en Entreparques. “Tenemos que cruzar la ronda cada vez que queremos vernos. Diariamente nos topamos con muchos accidentes. El pasado verano atropellaron a una amiga nuestra, que estaba cruzando de manera correcta”, aseguran.

Cuentan que dos de los semáforos tienen muy poco margen de tiempo para los peatones. “Si los coches vienen más rápido de la cuenta, el riesgo de atropello es alto porque pasa muy rápido de ámbar a rojo y no da tiempo a frenar si el peatón ya ha entrado en el cruce. No han sido una ni dos las personas que se han llevado por delante así”.

Igualmente, apuntan que algunas de las señales generan cierta confusión, sobre todo en las salidas a las vías de servicio. “Cuando éstas se producen a gran velocidad, el que viene por la auxiliar no tiene tiempo de frenar. En un mismo día vimos dos accidentes no hace mucho”.

La sucesión de accidentes llevó a esta pareja a crear perfiles en las redes sociales bajo el nombre de *Iniciativa Ciudadana RUN*. En sus cuentas cuelgan numerosa información sobre los accidentes y han abanderado una curiosa campaña de reivindicación, que ha tenido como idea principal la colocación de flores en los semáforos en recuerdo de las víctimas mortales.

“Es una forma de dar más visibilidad al problema, porque por aquí pasan muchos conductores que no son ni de la zona y puede que no sepan lo que ocurre. Nos inspiró el hecho de que la familia del repartidor (un joven motorista que trabajaba para un kebab de la zona, fallecido en una colisión contra un turismo la tarde del 22 de noviembre) sigue poniendo mensajes en la calzada de recuerdo. Creímos que era una forma interesante de llamar la atención”, cuentan ambos jóvenes.

Una de sus medidas más llamativas es la colocación de flores en recuerdo de las víctimas

“Ahora tenemos más visibilidad porque se han concentrado cuatro accidentes mortales, pero esto también debe servir para que se sepa que aquí hay un problema de años que no ha salido. Los accidentes son diarios y la ciudadanía sólo se entera de los que son mortales. El último fin de semana, nosotros mismos informamos de uno el sábado y otro el domingo. Hubo dos siniestros el mismo día en la misma vía de servicio”, añaden.

Ignacio Angulo se encontró de frente con varios de los accidentes mortales. “Uno fue el del primero de los peatones que murió, en el que iba a casa de ella (dice señalando a su novia) y lo vi. Y en noviembre nos encontramos en coche con el del repartidor. También fui testigo de la muerte del hombre de 45 años. Y ahí fue ya cuando cogimos más fuerza y decidimos que teníamos que hacer algo para acabar con esto”.

La presión que han ejercido en las redes sociales ha servido para que, de momento, el Ayuntamiento haya reaccionado

LAS CLAVES

Velocidad

El Ayuntamiento pretende implantar una serie de medidas para mejorar la seguridad vial y que se respete la limitación a 50 por hora.

Señales

Una de estas medidas es la colocación en ambos sentidos, desde la salida del puente del Alamillo hasta el polígono Store, de señales luminosas.

Pasos de peatones

Se habilitarán nuevos pasos de peatones dotados con luces LED parpadeantes a la altura de Parqueflores-Los Mares, y en ambos sentidos para advertir de su presencia a los conductores y, en consecuencia, que moderen su velocidad.

Radar de semáforo

A esta misma altura se prevé la instalación de un radar de semáforo. Se coordinará con la DGT una mayor presencia de los avisos sobre moderación de la velocidad en los paneles de la SE-30.

Densidad

Por la Ronda Urbana Norte pasan cada día más de 80.000 vehículos en los dos sentidos, lo que la convierte en la vía con más tráfico de Sevilla.

Accidentes mortales en la Ronda Urbana Norte

FUENTE: Elaboración propia. **GRÁFICO:** Dpto. de Infografía.

anunciando que instalará un radar y pasos de peatones con señales luminosas, entre otras medidas. Ya esta semana se ha colocado una cámara más para el control del tráfico. Desde el propio Ayuntamiento han mantenido contacto con ellos para informarles de los pasos que se van a seguir. Ellos prefieren esperar a los hechos antes de pronunciarse.

"Aquí no se ha hecho aún nada. Queremos transmitir esto al vecindario". El pasado martes hubo una asamblea ciudadana, a la que acudieron unos 30 vecinos de Pino Montano y zonas aledañas. "Percibimos que hay plataformas con implicaciones políticas. No nos importa que vengan políticos a nuestras reuniones, pero queremos unanimidad para acabar con este problema que padecemos desde años".

Son conscientes de que los cuatro accidentes mortales se debieron a imprudencias. "Hacemos hincapié en que no se les puede quitar la culpa a los responsables de los accidentes, como los peatones que cruzaron en rojo o el conductor que iba bebido. Pero si los coches hubieran ido a la velocidad máxima permitida, 50 kilómetros por hora, quizás los atropellos no hubieran sido mortales porque les hubiera dado tiempo a frenar. Para desplazar un cuerpo a veinte metros hay que ir a gran velocidad".

Ramo de flores en recuerdo de una de las víctimas.

Los jóvenes lamentan que las marcas de los fallecidos, las que pinta la Policía para sus investigaciones en las que trazan una silueta de la postura del cadáver, sigan pintadas en el suelo. "Por aquí pasan niños a diarios, que no tienen por qué ver esto. Muchas preguntan qué es eso. No es de recibo".

Para esta pareja, la solución a corto plazo pasa por instalar un radar de velocidad. "Supuestamente es algo que ya está firmado, pero de momento aún no hay nada colocado. Sí que hemos visto a veces estos días a coches de la Policía Local con radares móviles. Desde luego aquí no va nadie a 50. Desde el Ayuntamiento nos dijeron que iban a intensificar estos controles sobre todo las noches de los fines de semana, pero aquí también hay accidentes a las cuatro de la tarde en días entre semana".

Son críticos con la idea del candidato del PP, José Luis Sanz, de crear un paso soterrado a la altura de San Lázaro. "No tiene ningún sentido esa propuesta y menos que sólo sea para San Lázaro. No entendemos por qué no se pone en contacto con nosotros, si realmente quisiera ayudar. Le hemos escrito y no nos echa cuenta. Se presentó aquí cuando murió la chica, vino a la plaza de abastos de Pino Montano, quizás con el objetivo de ganar votos, algo que nos parece amoral".

> La solución más inmediata es instalar un radar de tramo que limite la velocidad

A largo plazo, la solución ideal es soterrar la ronda entera. Pero esa opción es inviable económicamente. Se baraja la posibilidad de crear un bulevar. "El Ayuntamiento nos convocó a una reunión pero tenemos sentimientos enfrentados. Primero nos dijeron que era imposible hacer un bulevar porque no había vías alternativas para absorber todo el tráfico que pasa por aquí a diario. Luego, sin embargo, dicen que sí se va a cortar para hacer las obras del Metro y que se intentará aprovechar ese corte para construir el bulevar. Primero que no y ahora de repente que sí".

Recelan mucho de los políticos, "pues todo partido político que pasa por el Ayuntamiento promete soluciones pero nadie hace nada". "Que ahora nos lo prometan los que no lo hicieron cuando estuvieron hace que no nos creamos nada".

El alcalde y el gerente de Emvisesa con representantes vecinales de Los Pajaritos. A.S.

Avanzan las obras de redes de agua y de reurbanización de Los Pajaritos más urgentes

● Las actuaciones valoradas en casi 667.000 euros figuran en el Plan Integral para la recuperación de Tres Barrios-Amate

R. S.

El Ayuntamiento de Sevilla, a través de Emasesa en coordinación con la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente y el Distrito Cerro-Amate, concluirá a lo largo de este mes de marzo las obras de renovación de redes de abastecimiento y saneamiento y reurbanización integral de la calle Jilguero, en la barriada de Los Pajaritos, con un inversión de casi 667.000 euros. Estas obras se enmarcan en el Plan Integral aprobado para la recuperación de Tres Barrios-Amate.

Esta actuación se suma a la reurbanización integral acometida el año pasado por Urbanismo en la Plaza de la Candelaria y calle Candelario con un presupuesto de 268.000 euros, a la reforma de nueve aulas del CEIP Victoria Díez por parte del Área de Participación Ciudadana y Coordinación de Distritos (259.387 euros) y a la reciente licitación de la rehabilitación de 144 viviendas de Los Pajaritos-Nazaret con 4,76 millones de euros, estos últimos cofinanciados por el Ayuntamiento (1,7 millones), el Gobierno de España (2,2 millones) y la Junta de Andalucía (0,8 millones).

"Son todas obras muy importantes para Tres Barrios-Amate y en el proceso de transformación social de sus distintas barriadas en el marco de su plan integral. Muestran, asimismo, el compromiso municipal por ir cambiando la realidad de esta zona de la ciudad a través de inversiones en la mejora de las viviendas, el viario urbano y los colegios, así como con planes de empleo y actividades culturales que acerquen más Tres Barrios al resto de Sevilla", dijo el alcalde, Antonio Muñoz, en una visita a las obras de la calle Jilguero, donde estuvo acompañado por el delegado del Distrito Cerro-Amate, Juan Manuel Flores, el gerente de Emvisesa, Felipe Castro, técnicos de Emasesa y vecinos y vecinas de la zona.

> Se han hecho obras en Jilguero y Candelario, Plaza de la Candelaria y el CEIP Victoria Díez

En concreto, el ámbito de actuación del presente proyecto está localizado en la calle Jilguero completa, desde calle Alondra hasta la intersección con calle Cruz del Sur. En ella, la red de abastecimiento, hasta ahora de hierro fundido, se está sustituyendo en su totalidad por tuberías de fundición dúctil, y la de saneamiento, antes de hormigón en masa, se ha cambiado por otra de gres. Junto con las redes, se ha sustituido la totalidad de las acometidas domiciliarias de la calle y se ha dispuesto un amplio número de pozos e imbornales al objeto de permitir una mayor capacidad en la evacuación de las aguas de lluvia y, en consecuencia, evitar posibles inundaciones.

El PSOE lleva a Pleno la petición para el cambio de nombre del aeropuerto

R. S.

El grupo municipal socialista va a proponer en el Pleno de este mes del Ayuntamiento de Sevilla que se inste al Ministerio de Transportes a nominar el aeródromo de la ciudad como Aeropuerto Internacional de Sevilla-Diego Velázquez. Con esta moción, el PSOE da traslado a la iniciativa ciudadana impulsada a tal fin y respaldada por más de 40 colectivos sociales, así como por la Asociación Sevillana de Empresas Turísticas (ASET), coincidiendo, además, con el cuarto centenario de la designación de Velázquez como pintor de la Corte de Felipe IV, la puesta en servicio de las instalaciones renovadas del aeropuerto y el aniversario del primer vuelo realizado en las instalaciones del Cortijo de San Pablo. El concejal socialista y responsable del Área de Economía, Comercio y Turismo, Francisco Páez, señaló que esta iniciativa permitirá ligar la imagen de Velázquez con su ciudad natal, Sevilla, donde se formó como artista, en el taller de Francisco Pacheco y donde pintó sus primeras obras maestras.

EMPRESAS

POLÉMICA MUDANZA DEL GIGANTE DE LAS INFRAESTRUCTURAS

El 'caso Ferrovial' pone en evidencia los límites de la Bolsa española

MERCADO/ Una razón para la marcha del grupo constructor a Países Bajos y EEUU es la falta de un pacto entre BME y DTCC, el 'fontanero' de Wall Street, controlado por bancos y brókeres como Goldman y Citi.

R. Casado/E. Utrera/S. Sáiz.
Madrid/Nueva York

El enorme revuelo causado por la decisión de Ferrovial de mudar su sede a los Países Bajos puede llevar el foco de atención a un segmento de los mercados financieros que, por su complejidad y su alejamiento del público en general, sigue funcionando en España de una manera muy aislada con el resto del mundo, incluso con algunos países europeos.

Además de los potenciales motivos fiscales, de seguridad jurídica o de prima de riesgo que puedan haber influido en la marcha del grupo que preside Rafael del Pino, una de las cuestiones más resaltadas por la empresa es la sencillez que tendrá –una vez domiciliada y cotizada en Ámsterdam– para saltar al parqué de Wall Street, donde espera ganar acceso a una gran masa de inversores institucionales.

Ferrovial alega que, supuestamente, esa facilidad no existe ahora desde España, algo que estos días vienen cuestionando el propio Gobierno y la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Fuentes jurídicas y del mercado conocedoras del caso han desvelado a EXPANSIÓN cuál es el tapón de la Bolsa española que dificulta a una empresa cotizada en este parqué la posibilidad de saltar con sus acciones ordinarias (no con certificados como los ADR) a los mercados de Estados Unidos sin necesidad de pasar por Países Bajos u otra jurisdicción.

El problema es la falta de un acuerdo de conexión entre Iberclear, el depositario central de valores perteneciente a Bolsas y Mercados Españoles (BME), con su contraparte estadounidense, la Depositary Trust & Clearing Corporation (DTCC).

Esta firma es el verdadero *fontanero* de Wall Street, ya que su función es (una vez cruzadas las órdenes de compraventa de acciones, bonos y otros productos financieros a través de diversas plataformas como NYSE, Nasdaq o CME), garantizar que los pagos se ejecutan y dar fe de la liquidación y el cambio de propiedad de los valores.

Los inversores que cruzan miles de operaciones cada día quieren la custodia en una única plaza

Puede parecer un tarea menor, pero es clave para que funcionen los mercados con agilidad, seguridad y a costes razonables, al liquidar cada día operaciones por varios billones de dólares.

DTCC tiene acuerdos o conexiones con otros depositarios y cámaras de contrapartida internacionales. Una de las firmas que cuenta con este pacto es Euroclear, cámara que utilizan las bolsas de Euronext (Ámsterdam, París y Milán entre otros) para completar algunas transacciones.

En la práctica, estas conexiones facilitan cotizar a la vez en los parqués estadounidenses y los de Euronext, ya que un inversor que compra y vende acciones de una misma compañía a los dos lados del Atlántico puede finalizar las transacciones en un solo depositario. Para instituciones que ejecutan miles de órdenes diarias, supone un ahorro relevante. El grupo italiano Ferrari, por ejemplo, salió a Bolsa en Nueva York y Milán tras domiciliarse en Holanda.

Cotizar ahora en Madrid y Nueva York exige tener dos depositarios distintos de valores

Por el contrario, Iberclear tiene acuerdos de depositaría solo con algunos países de la Unión Europea, de Latinoamérica y con Suiza (país originario de su actual dueño, el grupo Six). Esto implica que, para una empresa cotizada a la vez en Madrid y Nueva York, el inversor debe utilizar dos depositarios distintos Iberclear y DTCC.

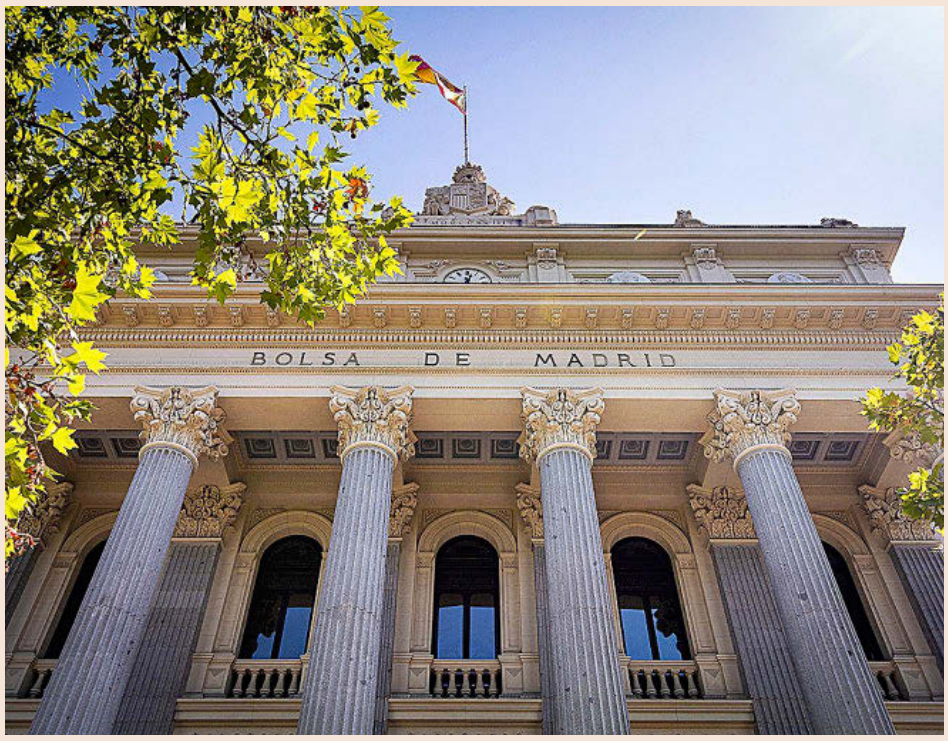
Ferrovial cree que, estando basado en Holanda y cotizando en Ámsterdam, Madrid y Nueva York, sus accionistas podrán liquidar y custodiar sus valores en Países Bajos, que tiene enlace con los otros dos parqués.

Soluciones

Nadia Calviño, vicepresidenta económica del Gobierno, se mostró esta semana dispuesta a estudiar las posibles vías que faciliten el acceso de las cotizadas españolas a Wall Street. Para resolver esa desconexión, sería necesario un pacto entre BME (ahora en manos de Six) y DTCC, firma que está en manos de sus usuarios, que son bancos y brókeres de Wall Street como Goldman Sachs, Citi, JPMorgan, BNP Paribas, UBS, Barclays, Bank of America, State Street o Morgan Stanley.

Fuentes del mercado indican que, tras las palabras de Calviño, los distintos supervisores y agentes implicados van a buscar soluciones, pero este tipo de pactos llevan tiempo de negociación y de aplicación tecnológica. El acuerdo con Suiza en esta materia no llegó hasta junio de 2022, cuando Six había realizado la adquisición de BME.

Editorial / Página 2



JMCadenas

Imagen de la Bolsa de Madrid.

Objetivo: entrar al índice Russell de Estados Unidos

R. Casado. Madrid

Uno de los motivos de fondo para el interés de Ferrovial por cotizar en Estados Unidos es el auge de la inversión pasiva. Grandes fondos como BlackRock, Vanguard o State Street manejan cada día un mayor volumen de dinero, que dirigen a los principales índices bursátiles, en función de su capitalización y composición sectorial.

De hecho, el objetivo de Rafael del Pino cuando llegue su empresa a Wall Street es entrar en alguno de los índices Russell de ese mercado. El S&P 500 es inaccesible, ya que esta referencia exige estar domiciliado en Estados Unidos. Por el contrario, Ferrovial podría acceder al Russell, que tiene cestas de valores que cotizan en Nueva York, en función principalmente de su tamaño.

Además de los inversores pasivos, otra potencial fuente de capital para Ferrovial en Estados Unidos serían los fondos que quieren una mayor exposición a las infraestructuras, sector donde no hay muchas cotizadas ahora en Wall Street.

A medio y largo plazo, no se descarta incluso –si Ferrovial sigue concentrando buena parte de su negocio en Estados Unidos y su plaza de contratación con más liquidez es Nueva York–, que el auditor le exija que pase a presentar sus estados financieros en dólares.

Ferrovial investiga a directivos de Budimex por corrupción

C.Morán. Madrid

Ferrovial ha abierto una investigación interna en una de las filiales de la polaca Budimex después de que varios directivos hayan sido detenidos por una presunta trama de corrupción en la adjudicación de contratos de servicios en Polonia. En concreto, la Fiscalía, en colaboración con la Agencia Central contra la Corrupción polaca, ordenó hace unas semanas la detención de un empleado, del presidente y del vicepresidente de FB Serwiss, una compañía de Budimex, la constructora polaca controlada por Ferrovial que cotiza en la Bolsa de Varsovia.

La investigación se centra en "potenciales irregularidades en licitaciones organizadas por la Empresa Municipal de Depuración de Varsovia para contratos de eliminación de residuos urbanos. El valor de las irregularidades podría ascender, aproximadamente, a 5 millones de zlotys (1 millón de euros), según la Fiscalía", indica Ferrovial.

"Ferrovial, de acuerdo con su Código de Ética Empresarial, no tolera la comisión de actos delictivos en sus actividades y practica una política de tolerancia cero con la corrupción", aseguran desde la constructora española.

"La compañía ha tenido conocimiento de la investigación abierta con directivos de FB Serwiss, subsidiaria de Budimex, por la policía de Polonia. FB Serwiss va a cooperar plenamente con la investigación para esclarecer los hechos hasta las últimas consecuencias", continúan.

Según Ferrovial, "Budimex ha abierto una investigación interna. Asimismo, Ferrovial respalda las decisiones adoptadas por los consejos de administración de FB Serwiss y de Budimex de suspender de sus funciones a los implicados".

Ferrovial se ha ido desprendiendo desde 2018 de buena parte de las actividades relacionadas con el sector servicios, aunque conserva algunas actividades a través de su filial polaca. Budimex cerró ayer en la Bolsa de Varsovia a 219 zlotys (46,7 euros) por acción, hasta capitalizar unos 1.600 millones de euros.

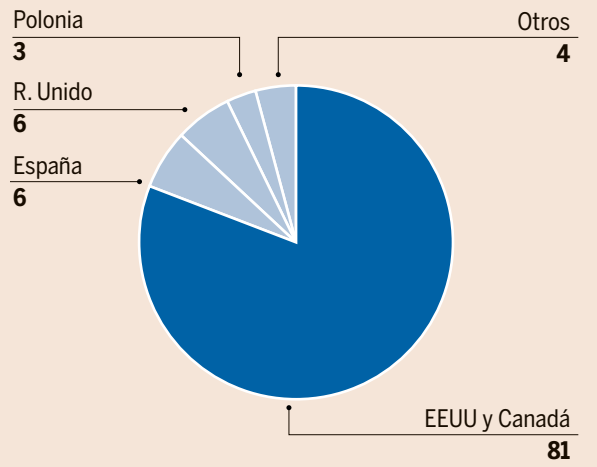
TIRÓN BURSÁTIL

Ferrovial, en euros.

Expansión Fuente: Bloomberg

MERCADOS EN LOS QUE OPERA

Por el peso que tiene cada región en la valoración de los analistas, en %. A cierre de diciembre de 2022.



Expansión Fuente: Ferrovial y elaboración propia

Ferrovial roza máximos con su plan de atraer nuevos inversores

SUBE UN 5,66% EN LA SEMANA, HASTA 27,46 EUROS/ El salto a Ámsterdam y su futuro desembarco en el parqué de EEUU amplía su base de inversores y pone en foco en su mercado de crecimiento.

La concesionaria suma 1.000 millones de capitalización en una semana, hasta los 20.254 millones

La compañía, que sube un 12,22% en 2023, tiene limitado el potencial a corto plazo

Carmen Rosique. Madrid

El mercado aplaude la decisión de Ferrovial de trasladar a Países Bajos su sede social e iniciar los trámites para cotizar en la Bolsa de Ámsterdam para más adelante dar el salto a EEUU, su mercado de más crecimiento de cara al futuro. Las acciones de Ferrovial encadenaron ayer su quinto avance que le valió una subida semanal del 5,66%. Le permitió terminar como el sexto mejor valor del Ibex.

La concesionaria cerró en 27,46 euros y enfila su asalto al máximo del año marcado en 27,57 euros el pasado mes de febrero. Está cerca del récord histórico de 28,31 euros (ajustado por dividendos y operaciones financieras) registrado en febrero de 2020, según datos de SIX Financial.

Ferrovial terminó el viernes con un valor en Bolsa de 20.254 millones de euros, 1.094 millones más que la semana anterior. Esta capitalización está muy por encima de los 2.031 millones que vale la concesionaria Sacyr y de los 8.164 de ACS.

Los analistas explican que, a pesar del revuelo político que ha generado la decisión del traslado de la sede social, para el inversor minorista no tiene ninguna connotación negativa, ya que seguirá cotizando en la Bolsa española y la liquidez del valor se suele mantener en el mercado de origen (España en este caso), por lo menos en los próximos tres años.

"Seguirá cotizando en España y no se prevé que la decisión suponga cambios en la estrategia del grupo ni en la remuneración al accionista", comenta Juan Moreno, analista de Bankinter.

"El anuncio podría ser positivo para la acción, impulsado principalmente por una mayor liquidez futura y la inclusión en índices estadounidenses", comenta Álvaro Navarro, analista de Bestinver Securities. En esta línea se sitúa también Barclays.

Ferrovial se ha marcado el objetivo de cotizar en Estados Unidos, pero no a través de certificados ADR (American Depositary Receipt), que es la vía más rápida, sino entrar allí por la puerta grande para poder formar parte de índices que atraigan a su vez inversores (los ADR no se tienen en cuenta para los índices).

"La ambición de Ferrovial de llegar a cotizar en EEUU debería valorarse positivamente, sobre todo por la posibilidad de contar con un público inversor mucho más amplio. Sin embargo, no hay ningún argumento directo de revalorización que pueda extraerse de una posible cotización en el país", señala Bank of America.

Los expertos tampoco esperan que sufra su negocio porque opte a menos concesiones públicas, ya que el 90% de la valoración de sus activos está en EEUU y Canadá. "En España le quedan actividades marginales, menos del 1% de generación de caja", comenta José Ramón Ocina, analista de Mirabaud. Su foco de crecimiento está en EEUU, el primer mercado del grupo español. En 2022 Ferrovial se convirtió en el principal inversor de la Nueva Terminal Uno (NTO) del aeropuerto JKF, que aspira a convertirse en la mayor terminal internacional del aeródromo.

De hecho, por eso consideran que tiene sentido que Ferrovial intente ganar inversores internacionales y poner el foco en cotizar en el mercado americano.

"La calidad de la empresa es la misma, simplemente cambia la caseta de sitio en búsqueda de mayor seguridad jurídica legal y para atraer mayor base inversora", comenta Oncina. Explica que el índice Russell, al que podría entrar Ferrovial, es de los que mejor refleja la actividad económica americana por lo que tiene sentido querer estar en él. "Es una buena noticia porque aumentará la penetración de Ferrovial entre inversores de EEUU y también le facilitará el acceso a crédito allí", explica Rafael Fernández de Heredia, analista de GVC Gaesco. Cree que cotizar en otras bolsas supondrá más visibilidad de sus activos y la valoración tenderá a subir.

A pesar de que Ferrovial es percibida como una compañía de gran calidad a los precios actuales estaría cara y muchas firmas creen que a corto plazo hay otras concesionarias que tienen más potencial alcista por delante, como Sacyr.

"Ferrovial es una compañía excepcional y de crecimiento a largo plazo, pero yo esperaría a comprar en la zona de los 22-23 euros", comenta Ocina. El consenso de analistas fija su precio objetivo en 30,15 euros, un 9,8% por encima del cierre de ayer, y con un rango de valoraciones amplio desde los 23 euros de RBC a los 32 que le fija Santander.

"A corto plazo su recorrido al alza es más limitado, pero a largo nos gusta su posición en autopistas y en aeropuertos de calidad, que hacen confiar en su crecimiento futuro", señala Ángel Pérez, analista de Renta 4. Afirma que Ferrovial cuenta con una de las mejores autopistas del mundo, la ETR 407 de Canadá. También con autopistas *managed lane*, que se diferencian de las tradicionales de que su tarifa varía en función del tráfico, y esto le permite optimizar su ebitda.

Comparables

Ferrovial sube un 12,22% en Bolsa en 2023, por debajo del 17,15% de Sacyr y por encima del 7,32% de ACS y el 3% de Acciona. Los expertos no obstante señalan que no son negocios comparables. El sector es muy diverso y sus estrategias y pesos de negocios muy distintas.

EL SECTOR

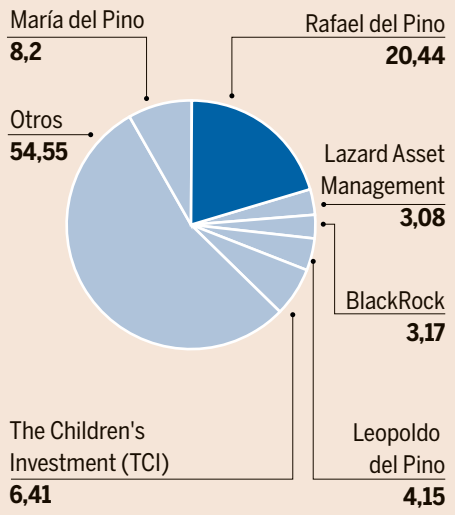
Variación en Bolsa en 2023, en %. Capitalización bursátil, en millones de euros

ESPAÑA			
Sacyr		17,15	2.031
Ferrovial		12,22	20.254
ACS		7,32	8.164
Acciona		3,03	9.715
EUROPA			
Mota-Engil		38,63	498
Vinci		16,5	64.177
Bouygues		16,3	12.212
Eiffage		13,14	10.192
Budimex		2,46	1.577

Expansión Fuente: Bloomberg

PRINCIPALES ACCIONISTAS

Participación, en % del capital



Expansión Fuente: CNMV

INMOBILIARIO

Madrid y Barcelona: rentabilidad

INVERSIÓN REFUGIO/ La compra de un piso para después alquilarlo supuso de media unos rendimientos del 6,5% en 2022.

Beatriz Amigot. Madrid

La vivienda es uno de los activos refugio por los que apuestan los inversores en tiempos de desaceleración económica y de inflación elevada. Comprar para alquilar es una operación que, además, reporta importantes rendimientos. A finales del ejercicio pasado, la rentabilidad bruta se situó en el 6,5%, según los últimos datos de Fotocasa.

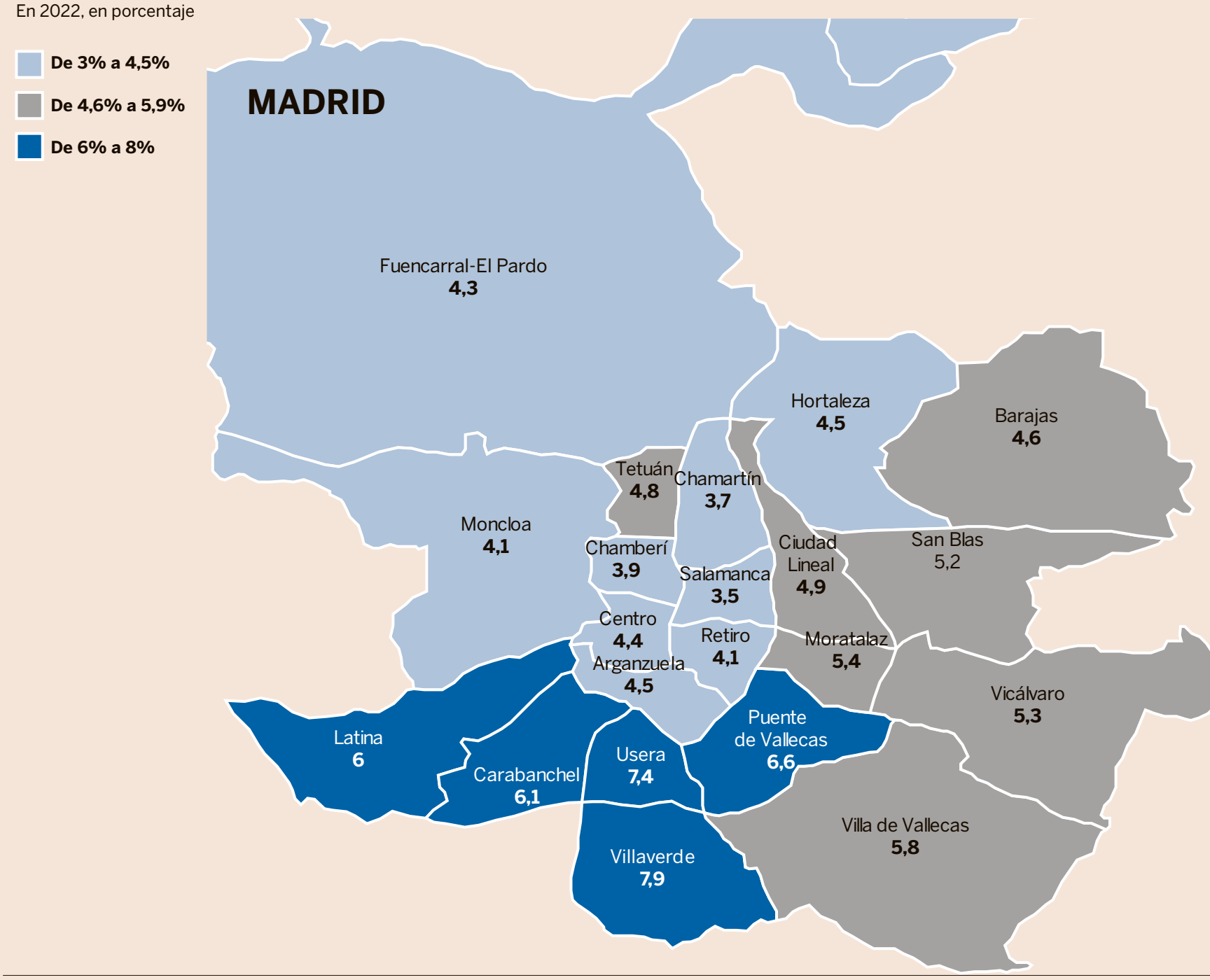
María Matos, directora de Estudios y portavoz de este portal inmobiliario, asegura que "el ladrillo continúa siendo el activo más seguro que existe en el mercado y el producto financiero con mayor rentabilidad, por lo que se mantiene como el foco de inversión principal para los ahorradores en momentos de incertidumbre económica".

Así, las rentabilidades de la deuda pública y de los depósitos a plazo fijo se han incrementado hasta el 3,7% y el 3,5% anual, respectivamente, tras las últimas subidas de tipos acometidas por el Banco Central Europeo, pero todavía siguen lejos de los rendimientos inmobiliarios.

En Madrid y Barcelona, la rentabilidad de la vivienda es inferior a la media española –del 4,8% y el 5,4%, respectivamente–, pero sigue siendo elevada. Sin embargo, hay barrios donde los retornos son más altos, incluso por encima del 7%. "Ambas capitales son excelentes plazas para obtener rentabilidad. Pero, más que por un altísimo rendimiento, el punto clave que ofrecen es la seguridad a largo plazo por ser ciudades consideradas como *prime*, que siempre van a atraer una gran demanda, lo que garantiza un dinamismo muy positivo en el mercado", asegura Matos.

RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA, POR DISTRITOS

En 2022, en porcentaje



Expansión

En la capital madrileña, el distrito de Villaverde es el más rentable con un 7,9%. Le siguen Usera (7,4%), Puente de Vallecas (6,6%), Carabanchel (6,1%), Latina (6,0%), Villa de Vallecas (5,8%), Moratalaz (5,4%), Vicálvaro (5,3%), San Blas (5,2%) y Ciudad Lineal (4,9%). Es decir, comprar para alquilar resulta más rentable en la zona sur y este de la ciudad.

En el otro lado, los barrios que generan menos rendimientos son Salamanca (3,5%), Chamartín (3,7%), Chamberí (3,9%), Retiro (4,1%) y Moncloa-Aravaca (4,1%). Estos distritos tienen en común que figuran como los más caros de Madrid (con precios entre 7.079 euros/m2 y 4.649 euros/m2) y que sus rentabilidades han mejorado en el último año (de una a tres décimas).

La vivienda ofrece en muchos distritos mayores retornos que la deuda pública y los depósitos

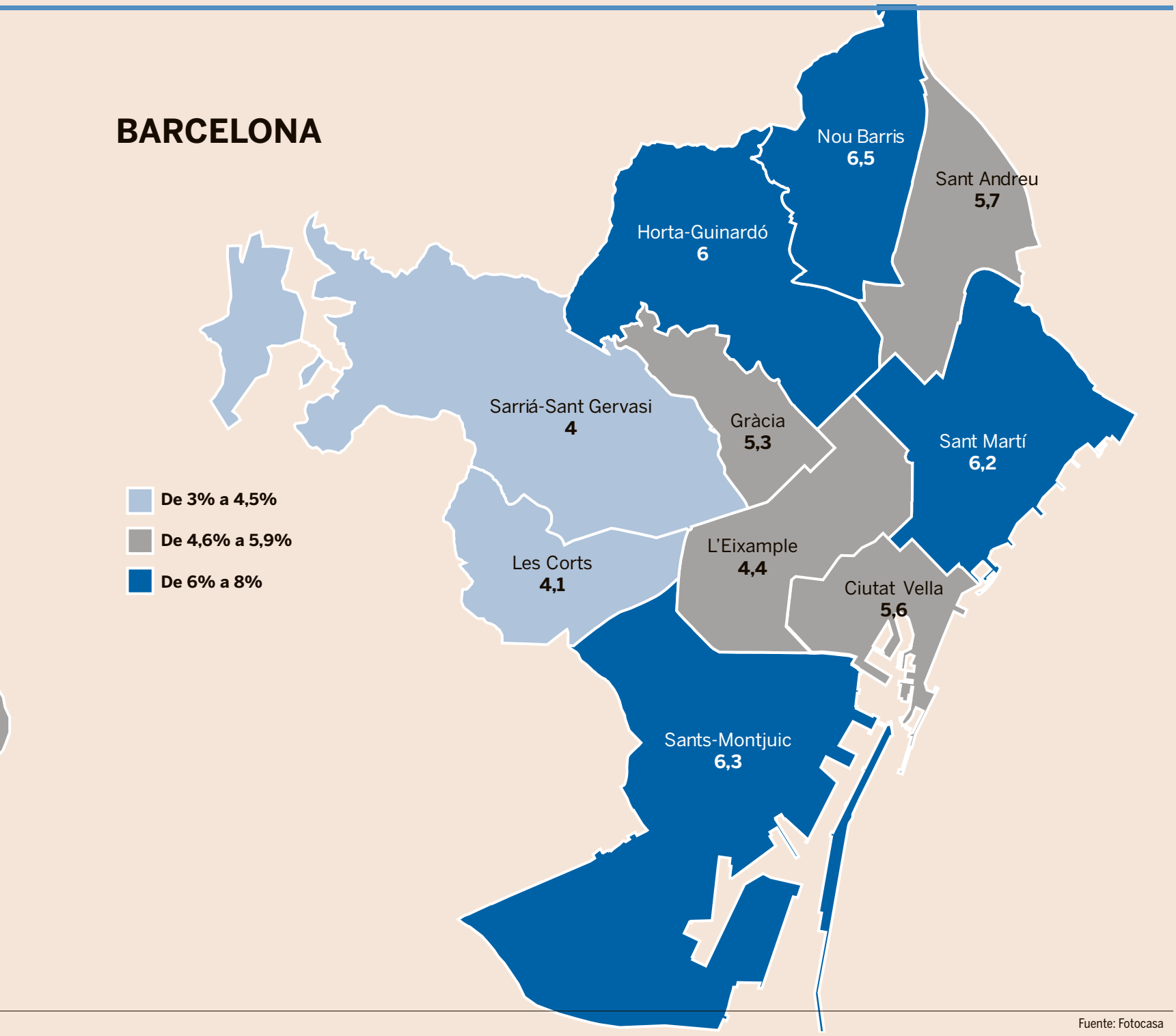
El resto de barrios ofrecen unos rendimientos cercanos a la media de la capital (4,8%). Son los casos de Tetuán (4,8%), Barajas (4,6%), Arganzuela (4,5%), Hortaleza (4,5%), Centro (4,4%) y Fuencarral-El Pardo (4,3%).

Las cifras evidencian que la rentabilidad es más alta en las zonas donde los precios de compraventa son más bajos, y viceversa. Los expertos explican que esto se debe a que cuando los pisos son más grandes y están situados en zonas más caras es más difícil repercutir el valor del inmue-

AEDAS HOMES
Bonita la casa, bonita la vida.

de la vivienda barrio a barrio

Pero, ¿cómo están los dos mercados más activos de España y cómo se van a comportar este año?



Fuente: Fotocasa

El alquiler por habitaciones ofrece más rendimientos que el convencional

La caída de los precios inmobiliarios y la inseguridad jurídica presionan al alza la rentabilidad

ble en el alquiler que en uno más pequeño y con un precio más bajo. Por ejemplo, mientras el precio de compra es el triple en el barrio Salamanca que en Usera (7.079 euros/m² frente a 2.250 euros/m²), el del alquiler no llega a ser ni el doble (20,10 euros/m² al mes en el primer caso frente a 13,49 euros/m² en el segundo).

En cuanto a Barcelona, el distrito de Nou Barris es el más rentable de la capital catalana con una tasa del 6,5%. Le siguen Sants-Montjuïc (6,3%), Sant Martí (6,2%), Horta-Guinardó (6%), Sant Andreu (5,7%) y Ciutat Vella (5,6%).

Por su parte, las áreas con las rentabilidades más bajas son: Sarrià-Sant Gervasi (4%), Les Corts (4,1%), Eixample (4,4%) y Gràcia (5,3%). Igual que ocurre en Madrid, se trata de las zonas más caras de la Ciudad Condal con precios que van desde los 4.717 euros/m² y los 5.765 euros/m². En estos distritos, no obstante, la rentabilidad ha mejorado en el último año entre 4 y 9 décimas.

Más allá de estas dos grandes capitales, los tres distritos más rentables del país son el centro de Laredo, en Cantabria (9,8%); Pobles del Sud, en Valencia (9,6%), y Pla-Carolinas, en Alicante (9%). En el otro lado, la rentabilidad más baja es la del centro de San Sebastián (3,2%).

Rentabilidad en 2023

Gonzalo Bernardos, profesor de Economía y director del máster inmobiliario de la Universidad de Barcelona, matiza estas cifras y subraya que los compradores deben saber que "la rentabilidad neta que van a recibir se sitúa, al menos, un punto por debajo después de pagar impuestos y otros gastos, como una posible reforma". Aunque se esperaba que en 2022 la rentabilidad bruta de la vivienda alcanzase un nuevo máximo debido al fervor con el que ha subido el precio del alquiler, el precio de compra también ha aumentado, lo que ha equilibrado el rendimiento (se ha mantenido en el 6,5%, igual que en 2021). Para este año, los analistas auguran que las cifras aumentarán. "El euríbor va a llegar al 4,5% en primavera [ya está en el 3,7%] y el mercado va a sufrir sí o sí. Este encarecimiento de la financiación hará que las ventas en estas capitales se hundan por encima de la media, pueden caer hasta un 20%, y el precio bajará, como mínimo, un 5%. Esto va a hacer que la rentabilidad suba porque, además, los alquileres siguen al alza", explica Bernardos.

Los barrios más baratos para comprar dan las mejores rentabilidades

Este experto recomienda esperar entre 6 y 8 meses para comprar, ya que los propietarios son muy lentos bajando los precios y, en ese momento, ya habrá rebajas interesantes en el mercado. Además, apunta que, si en lugar de dedicar el piso al alquiler convencional se arrienda por habitaciones, la rentabilidad será superior. Por ejemplo, en una zona como el distrito Centro de Madrid, en el que los rendimientos se sitúan en el 4,4%, se podría llegar al 6%.

A juicio de Bernardos, "el alquiler por habitaciones va a ser el producto estrella porque los precios están tan altos que muchas personas no pueden arrendar un piso completo y van a tener que optar por esta fórmula".

Por su parte, José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, no prevé un ajuste tan fuerte del mercado, pero coincide en el diagnóstico. "Los precios de venta van a bajar y eso va a hacer que la rentabilidad suba directamente".

Además, destaca otro factor que va a presionar los rendimientos al alza: la inseguridad jurídica que rodea al mercado de la vivienda, sobre todo, en el alquiler. "La percepción de los ahorradores ha cambiado en los últimos años y ahora ven más arriesgado comprar un piso para luego alquilarlo; hay muchas incógnitas en el sector con la Ley de Vivienda en el aire y los inversores temen, por ejemplo, que los límites a las subidas de las rentas se perpetúen o que se considere gran tenedor a una persona que tenga 5 pisos, como ya ha apuntado la ministra del ramo. Esta incertidumbre va a hacer que exijan una mayor prima de riesgo para seguir apostando por este tipo de inversión, más aún cuando hay otros productos más conservadores, como las Letras del Tesoro, con buenas rentabilidades", explica Montalvo.

Advertencia al Gobierno de España

La patronal de construcción denunciará cualquier trato desigual a Ferrovial

La Asociación de Empresas Constructoras argumenta su mensaje en la "necesidad" de defender la imagen pública y la reputación de su empresa asociada, señala que Ferrovial está ejerciendo su legítimo derecho.

Garamendi cierra filas con Del Pino y critica el ataque de Sánchez a la empresa
De Guindos prevé que los salarios suban más del 5% y que el IPC se modere al 6%
El PP lleva al Congreso su propuesta para rebajar el IVA de carne y pescado

LA INFORMACIÓN NOTICIA
03.03.2023 - 16:17h

La patronal de construcción denunciará cualquier trato desigual a Ferrovial.

TRANVÍAS DE VARSOVIA

La **Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras (Seopan)**, que representa a las mayores empresas del sector en España, incluida Ferrovial, ha advertido al Gobierno de que ejercerá cuantas acciones pudieran corresponderle en caso de un trato desigual o discriminatorio hacia la empresa.

En un comunicado, la patronal tacha de **"inexactas e injustas"** las descalificaciones que en los últimos días cree que se están vertiendo desde

cabecera del grupo empresarial a Países Bajos.

Buscar acciones, índices, cri

PUBLICIDAD

La Asociación de Empresas Constructoras argumenta su mensaje en la "necesidad" de defender la imagen pública y la reputación de su empresa asociada, señalando que Ferrovial **está ejerciendo su legítimo derecho** y con estricto cumplimiento de la legalidad española y comunitaria.

Mira también

Sánchez avisa a Rafael del Pino que "la patria no es solo hacer patrimonio"

La asociación defiende todos los argumentos que la compañía ha dado para tomar esta decisión, como el impulso a la proyección internacional y su expectativa de cotizar en Estados Unidos. Además, la patronal explica que "La reorganización societaria está concebida para que el empleo, actividad e inversiones se mantengan intactos en España y sin impacto fiscal relevante".

Asimismo, desmiente que en la decisión haya influido el ánimo de beneficiarse de una menor carga impositiva: "**Países Bajos no es un paraíso fiscal,** como erróneamente se ha venido afirmando, sino que su tributación es muy similar a la española, siendo irrelevante, si no inexistente, el posible efecto favorable en el pago de impuestos"añade a su favor.

Conforme a los criterios de The Trust Project Más información

Contenido patrocinado recomendado por Taboola

El médico aconseja a las españolas: «Si tienes más de 40 años, haz esto cada mañana»
GoldenTree.es
Más información

Elige el Híbrido más de moda y personalízalo a tu manera
Nuevo Juke
Haz clic aquí

El Gobierno aprueba nuevas ayudas para paneles solares si vive en una de estas 11 provincias
Ayudas Solares 2023