
Nota de Prensa

Fecha
Contacto

Octubre de 2012
Xavi Janer, PwC
Tel: 91 568 4275
e-mail: xavier.janer.serra@es.pwc.com

Páginas

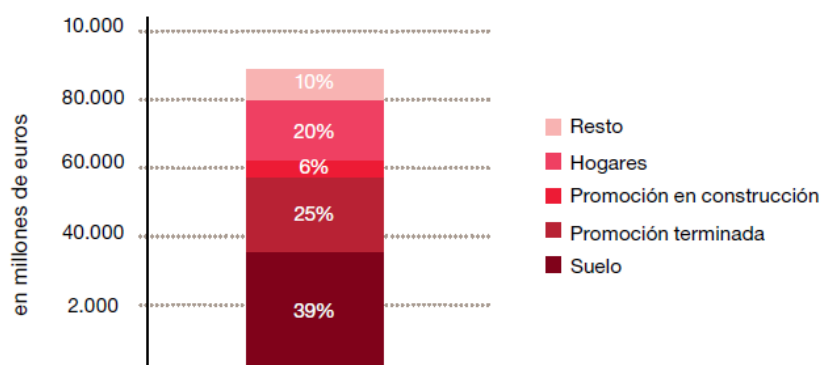
3

Informe Temas candentes sector inmobiliario español elaborado por PwC

La falta de financiación exigirá un nuevo modelo inmobiliario

Madrid, octubre de 2012. El acceso a la financiación para la adquisición de nuevos suelos será una excepción. El sector deberá impulsar nuevas estructuras empresariales capaces de generar recursos permanentes, a partir de un negocio no tan expuesto a los ciclos económicos como es el patrimonialista. Un buen ejemplo sería la generación de liquidez, a través del alquiler de vivienda, para poder afrontar la inversión inicial de compra de suelo. Esta es una de las principales conclusiones que se desprenden del informe ***Temas candentes del sector inmobiliario español***, elaborado por PwC a partir de las reflexiones de algunos de los principales actores del sector.

Tipología aproximada activos adjudicados. Mill €

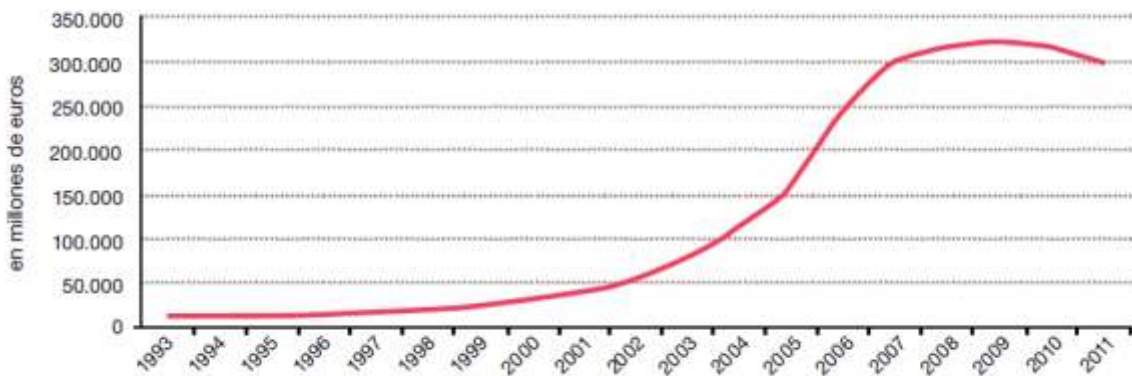


Fuente: Estimación PwC. Elaboración propia.

Las entidades financieras, con más de 90.000 millones de activos adjudicados a 30 de junio de 2012, se han convertido en las inmobiliarias más relevantes del país. Analizar y entender la estrategia inmobiliaria de estas entidades será fundamental para interpretar cómo quedará configurado el nuevo modelo inmobiliario. En este sentido, **las distintas fases de la reforma financiera**, que han culminado con la creación de la Sociedad de gestión de Activos procedentes de la Reestructuración

Bancaria, el denominado “banco malo”, **supondrán una nueva configuración de la oferta inmobiliaria en los próximos años, con ventas masivas de activos inmobiliarios por parte de las entidades financieras.**

Evolución del crédito en la promoción inmobiliaria



Fuente: BdE. Elaboración propia.

Los expertos que han participado en la elaboración del documento **reclaman un nuevo marco regulatorio específico para la industria**, ya que las reformas de carácter inmobiliario adoptadas en los últimos años, no han afrontado el mayor problema del sector: el suelo. Por un lado, se hace necesaria una profunda revisión que agilice los procesos urbanísticos, desde la compra del suelo hasta la construcción del inmueble. Y, además, el sector reclama la adopción de medidas fiscales que equiparen a la industria española con el resto de mercados europeos, con el objeto de atraer la inversión extranjera.

Proceso de transformación urbanística del suelo



Fuente: Elaboración propia.

El proceso de transformación urbanística de un suelo podría alcanzar un periodo aproximado entre 2 y 7 años.

El documento señala que los años del *boom* inmobiliario produjeron un efecto llamada, que convirtió al sector en el más atomizado de la economía española. Durante la crisis, 2.758 promotoras inmobiliarias se han amparado en el concurso de acreedores y esta tendencia se prevé que continúe en los próximos meses. Esta situación conducirá hacia una **reorganización de un sector, menos atomizado y con un enfoque local, que conllevará una concentración que reducirá el**

número de *players*, y con un cambio de orientación, en vez del producto hacia la demanda, para satisfacer las necesidades de los clientes y recuperar su confianza.

El documento también señala que **la optimización del parque inmobiliario de las AA.PP debe ser una realidad en los próximos años** para la dinamización del sector y, al mismo tiempo, para la reducción del déficit público. Se calcula que las AA.PP poseen más de 53.000 inmuebles, donde el 18% podrían ser considerados líquidos a corto plazo. La optimización de este parque inmobiliario pasa por un esfuerzo coordinado por parte de las Administraciones, que defina con claridad una estrategia clara por activo o grupo de activos.

El informe demanda un análisis detallado del parque inmobiliario nacional, que permita disponer de una fotografía clara del sector y acometer su transformación. En cuanto a la demanda, que los expertos sitúan entre 150.000 y 200.000 viviendas anuales, representa una cifra muy inferior a las del *boom*. En este sentido, las promotoras tienen que concienciarse en la necesidad de orientarse a la satisfacción de las necesidades de los clientes.

Por último, el documento resalta el **interés que los inversores institucionales muestran de los temas medioambientales, sociales y de buen gobierno en el sector**. Dado el importante papel de estos inversores como fuente de financiación, dichos aspectos cobran una importancia vital. Esto se traducirá en que los edificios no sostenibles serán menos atractivos para los arrendatarios o compradores, con alquileres más baratos. En segundo lugar, que los activos inmobiliarios no sostenibles se depreciarán más rápidamente. Y, en tercer lugar, que los propietarios tendrán una mayor dificultad en subir los alquileres en los edificios energéticamente ineficientes.

Nota:

PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 158 países con más de 180.000 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal y consultoría. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en www.pwc.com.

PwC se refiere (en conjunto o por separado) a la red de firmas que integran PwC, cada una de las cuales se constituye con una entidad legal independiente. Por favor, visite www.pwc.com/structure para más información.