

Inmobiliario

Los fondos, listos para la oleada de venta de ladrillo de la banca

La crisis económica pos-Covid podría doblar el stock actual de préstamos dudosos hasta los 126.000 millones. Los grandes fondos volverán a ser los protagonistas con la compra de megacarteras.

R.Arroyo. Madrid

Los fondos de inversión se preparan para una nueva oleada de compra de deuda con colateral inmobiliario. La crisis económica pos-Covid, podría doblar el *stock* actual de cartera de créditos dudosos (NPL, en sus siglas en inglés) en España hasta los 160.000 millones de euros, según los cálculos de Prime Yield –firma integrada en Gloval y especializada en la valoración de activos y préstamos inmobiliarios para fondos y entidades bancarias–.

Actualmente, y durante parte de 2021, debido a la parálisis que pesa sobre el sector, los fondos medianos están siendo los más activos. No obstante, el aumento de préstamos tóxicos en manos de las entidades como resultado de la mayor morosidad y las fusiones bancarias reactivará el interés de grandes fondos de inversión internacionales como Blackstone, Cerberus o Lone Star, protagonistas de las megaoperaciones del último lustro.

Descuentos

“Cuando alcancemos ese aumento de *stock* –hasta los 160.000 millones previstos– serán los grandes fondos internacionales los que bus-

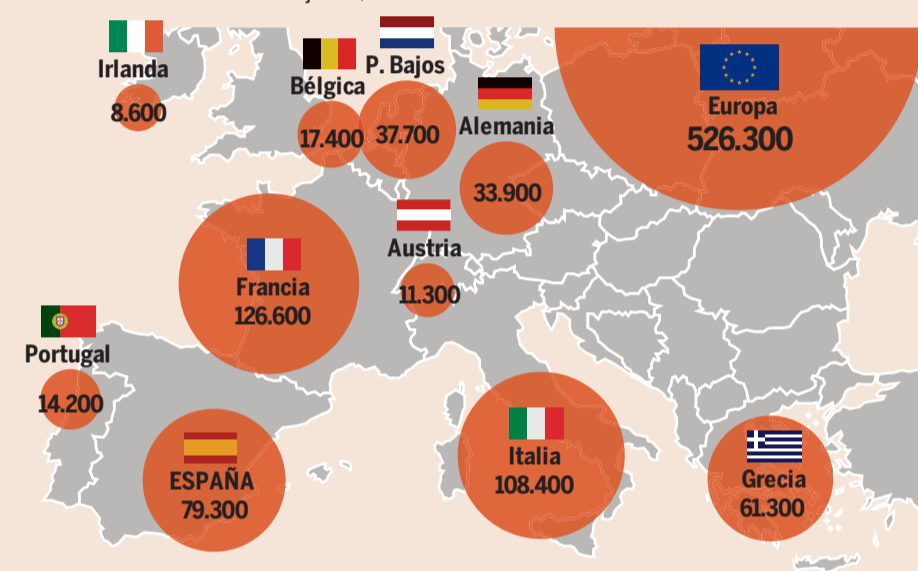
Blackstone y Cerberus, los protagonistas

En el último lustro, de 2015 a 2019, los bancos españoles han vendido carteras por un importe total de 142.373 millones de euros. Los fondos de inversión más activos hasta el momento han sido Blackstone (32.440 millones), Cerberus (26.250 millones), Lone Star (15.870 millones), Axactor (6.614 millones), Oaktree (5.882 millones) o Intrum (5.048 millones), según un reciente informe elaborado por Axis Corporate.

quen sus oportunidades. Serán operaciones especialmente agresivas en precio, porque van a incorporar el riesgo legal y económico de España a la ecuación. Estos fondos suelen buscar básicamente dimensión y precio”, explica a EXPANSIÓN Nelson Rêgo, managing director de Prime Yield y responsable de desarrollo de negocio de Gloval en el área de servicios de valoración y consultoría

ASÍ ES EL MERCADO DE ACTIVOS TÓXICOS DE LA BANCA EN EUROPA

Préstamos dudosos hasta junio, en millones de euros.



Expansión

Fuente: Prime Yield, firma integrada en Gloval

inmobiliaria para fondos de inversión.

Carteras 'jumbo'

Para Rêgo, el aumento de *stock* en préstamos dudosos previsto se dará principalmente por el incremento de la morosidad y las fusiones bancarias que están por venir. “Será entonces cuando veamos otra vez las operaciones *jumbo* (gigantes), que habían desaparecido. Esas grandes

Se prevén ofertas agresivas en precio al incorporar el riesgo económico de España a la ecuación

carteras en la que participarán de nuevo los grandes fondos”, apunta el experto.

Hasta que llegue ese momento, y durante gran parte de 2021, serán los fondos me-

dianos los protagonistas de operaciones con portfolios más pequeños, principalmente en el mercado secundario. “Éstos son en la actualidad los más activos”, asevera Rêgo.

El informe recoge que España, con un *stock* actual de 79.300 millones de euros de préstamos dudosos, es el tercero de la Unión Europea con un mayor volumen de NPL, sólo por detrás de Francia, con 126.600 millones de eu-

RÁNKING

España es el tercer país europeo con el mayor *stock* de préstamos dudosos. Con 79.300 millones, España acumula el 15,1% de todos los NPL de Europa

ros, e Italia, con 108.400 millones.

De los casi 80.000 millones de préstamos dudosos, el 55% corresponde a créditos para la compra de vivienda, mientras que un 43,6% son créditos a entidades no financieras. Con todo España representa el 15,1% de todos los préstamos dudosos de Europa.

Además, la parálisis ocasionada por el Covid ha provocado que la compra de cartera de NPL haya sido mínima en estos meses. La consultora esperaba transacciones por valor de 20.000 millones a final de año y, en la primera mitad de 2020, solo se habían completado operaciones por una décima parte de ese importe.

Para el directivo, la pandemia ha interrumpido el esfuerzo de España para reducir su *stock* de préstamos dudosos, en un contexto en que el Banco Central Europeo ha ejercido menos presión sobre unos bancos que han priorizado la canalización de liquidez a la economía.

“España sigue siendo un mercado atractivo a nivel europeo, en que los inversores buscarán tiques más bajos y se centrarán, sobre todo, en los NPLs garantizados por activos inmobiliarios”, asegura Rêgo.

ACELERA SU CRECIMIENTO CON LA COMPRA DE NUEVOS SUELOS

Civitas Pacensis lleva el 'build to rent' a Badajoz

Rebeca Arroyo. Madrid

La promotora extremeña Civitas Pacensis se lanza al *build to rent* (desarrollos pensados para el alquiler) y proyecta dos torres de 50 viviendas cada una que se levantarán en Badajoz. “Vamos a apostar por un tipo de promoción distinta a la desarrollada hasta ahora en la ciudad con proyectos de *Build to Rent* o *coliving*”, explica el presidente de Civitas Pacensis, Alejandro Ayala, a EXPANSIÓN.

Civitas Pacensis, inmobiliaria con sede en Badajoz, ha destinado este año 30 millones a la compra de suelo fina-

lista en la Avenida de Elvas (Badajoz). “Hemos arrancado 250 viviendas en 2020 y el año que viene serán otras 500 unidades”, avanza Ayala.

De las promociones que arrancará en 2021, al menos cien unidades se destinarán a alquiler. “Hay distintas Socimis con sede en Madrid interesadas en comprar estos proyectos”, asegura Ayala.

En paralelo la promotora extremeña sigue trabajando en el megaplan inmobiliario Campus Civitas –el mayor proyectado en la ciudad extremeña desde el estallido de la crisis–, que implicará la

puesta en marcha de más de 2.700 viviendas. Hasta el momento ha invertido 36 millones para comprar las parcelas donde se desarrollará el proyecto. “Esperamos que a finales de este año o principios del que viene el proyecto obtenga luz verde para empezar con la

tramitación normal de un plan parcial y poner en marcha las viviendas en 2021 o 2022”, apunta el directivo.

Detrás de esta promotora está un grupo de inversores de Madrid, Barcelona y Valencia, muchos procedentes de la industria del grafeno, li-

derados por el extremeño Alejandro Ayala. “Todos los suelos adquiridos se han comprado con recursos propios de los accionistas. Vamos a crecer al ritmo que nos demande la ciudad”, asevera.

Civitas Pacensis y otras empresas vinculadas al grupo suman suelos para el desarrollo de casi 10.000 viviendas, muchos de ellos en gestión, en Extremadura, Castilla-La Mancha y Andalucía.

Para Ayala, en Badajoz se están produciendo una serie de movimientos poblacionales que permiten a ciertas zonas de la ciudad mantenerse

al margen de posibles fluctuaciones de precios y ser resistente a cambios de ciclo. En concreto, menciona la ampliación en el campus de la Universidad de Medicina, el entorno del Hospital Infanta Cristina o la Clínica Extremeña de Salud, gestionada ahora por el Grupo Ribera Salud, así como la Plataforma Logística del Suroeste Europeo, “que atraerá a nuevas empresas y generará empleo”.

“Nosotros hemos contribuido con un acuerdo para la venta de una parcela al grupo Quirón para que monte un hospital privado”, añade.

Proyectos en marcha

● Prevé entregar 220 viviendas en 2022 y alcanzar velocidad con unas 500 unidades anuales desde esa fecha.

● Proyecta además un desarrollo con más de 2.700 viviendas frente al Hospital Universitario de Badajoz.