



Crece el interés en España por el sector inmobiliario del Este europeo

Bufetes de abogados, consultores y promotores del sector abren oficinas en países de la zona, y se difunden en jornadas y seminarios las oportunidades que existen para inversores particulares y empresas

Los países de Europa del Centro y del Este se han convertido en el mayor filón para las promotoras inmobiliarias españolas, una vez que el mercado inmobiliario de este país muestra síntomas de madurez y ya no ofrece los beneficios de años anteriores. En un área que duplica la superficie de España –la formada por países como Polonia, Hungría, la República Checa, Rumania y Bulgaria– se deberán construir en los próximos años más de nueve millones de viviendas para equipararse con la media europea, y sólo en el mercado polaco hay una treintena de empresas estudiando la compra de suelo. Además, los tipos de interés han bajado en los últimos años hasta igualarse con la media europea, lo que supone un firme soporte para el desarrollo del mercado hipotecario.

Concretamente, los países del Este de Europa, en especial lo nuevos socios de la UE, son la mejor opción para invertir en residencial, ya que los precios son muy bajos y experimentan unas plusvalías importantes para los próximos tres o cuatro años, como resultado de su entrada en el club comunitario. Según se pudo conocer en una conferencia organizada el pasado año por Intereconomía, las principales oportunidades de negocio se encuentran actualmente en la República Checa, Hungría y Polonia, aunque cada vez son más interesantes las inversiones inmobiliarias en Rumanía, Bulgaria e incluso Rusia.



Oficinas

Este interés está llevando a muchos abogados, consultores y expertos inmobiliarios a abrir oficinas en estos países, desde las que prestar apoyo a las inversiones de capital enfocadas al sector inmobiliario. Es el caso del bufete vasco BMP Abogados, que abrirá en breve un despacho en Varsovia (Polonia) y se convertirá en el primer grupo vasco de abogados en tener presencia propia y permanente en la capital polaca.

BMP Abogados, que a mediados del mes pasado participó en el Meeting Point Inmobiliario celebrado en Varsovia, ofrecerá un servicio integral de apoyo a los inversores –en particular, españoles– que dirijan su interés al sector inmobiliario polaco y de los nuevos países comunitarios de su entorno. Los clientes de este bufete dispondrán de asesoramiento y apoyo en la búsqueda y análisis de suelos susceptibles de recibir la inversión, la realización de los trámites legales, la constitución de las sociedades que canalicen las inversiones, así como de una gestión activa de estas inversiones, según el perfil y las expectativas del inversor.

También cabe señalar a KLE Real Estate Investments, consultora de inversiones internacionales con sede central en Bilbao, especializada en la gestión de inversiones inmobiliarias en los países de Europa del Este, que tiene oficinas en Varsovia y Budapest (Hungría), desde donde ayuda a reducir las barreras de entrada que supone para inversores particulares y empresas introducirse en estos mercados. A los particulares, KLE ofrece cartera de inmuebles; gestión de la financiación, del arrendamiento y del inmueble, así como asesoramiento fiscal, y a las empresas, gestión del suelo, servicios inmobiliarios, estudios de mercado y de inversiones, servicios financieros y asesoría fiscal y legal.

Por su parte, ICSA Socios Consultores, firma especializada en la planificación, gestión y mejora de las organizaciones empresariales, además de buscar a empresas productivas vascas ubicaciones para parte de sus procesos en países con bajos costes de localización y de mano de obra, está abriendo las puertas del mercado inmobiliario de Rumanía a los inversores vascos, ya sean empresas promotoras o particulares.



Jornadas y seminarios

El interés por el sector inmobiliario en el Este europeo también se manifiesta a través de jornadas y seminarios, en los que se ofrece una visión de los mercados potenciales, sus características principales y sus oportunidades. Por ejemplo, el pasado mes de marzo, la Cámara Navarra de Comercio e Industria y el Gobierno de Navarra, con la colaboración de la Fundación Valle del Ebro, organizó una jornada en la que se puso de manifiesto que en Rumanía existe una demanda de un millón de residencias.

En Barcelona, el bufete de abogados, auditores y economistas Soler-Pradó, v. Hohenlohe, Hopewell organizó una jornada para divulgar las oportunidades en el mercado inmobiliario de Europa del Este, profundizando en el futuro de este sector en países como Eslovaquia, Rumanía, Rusia y Ucrania, y subrayando las buenas perspectivas de desarrollo de negocios en el ámbito residencial, logístico e industrial. Y en Castellón, el ICEX organizó recientemente unas jornadas sobre el sector inmobiliario en Croacia y las oportunidades para la empresa española.

Países con oportunidades

Polonia tiene 40 millones de habitantes y aunque el parque de vivienda se sitúa en un 50% de la media europea sólo se construyen unas 100.000 viviendas al año. Su mayor atractivo radica hoy en día en el sector residencial ya que la oferta de vivienda, por ejemplo en Varsovia, es inferior a la demanda. Otra oportunidad muy prometedora es la rehabilitación de edificios antiguos, con reconversión en viviendas de lujo u hoteles. Pero el sector terciario, en su gran parte, presenta los síntomas de saturación, con algunas excepciones, como el sector logístico fuera de Varsovia, o sector comercial en ciudades secundarias.

En Hungría, el sector inmobiliario recibe el 23% del total de la inversión directa extranjera en el país; siendo los irlandeses, españoles, ingleses e israelíes los principales inversores. El sector de la construcción en el país está creciendo a un ritmo considerable y el año pasado se construyeron unas 45.000 viviendas, de las cuales 11.000 están en la capital, Budapest.



En la República Checa, las promotoras españolas han entrado escasamente y este sector está dominado por empresas de Países Bajos, Alemania y Austria. No obstante, siguen existiendo muchas oportunidades de promoción ya que este país recibe abundante inversión extranjera y hay un déficit de vivienda importante en el país, por lo que será necesaria la promoción de viviendas de tipo medio. Además, hay que contar con la oportunidad que supone la rehabilitación de viviendas prefabricadas con hormigón en Praga, que suponen el 40%, y las grandes oportunidades que existen en otras ciudades como Brno, Olomouc, etc.

En Rumania existe una gran demanda de promoción inmobiliaria tanto en el mercado de oficinas y naves industriales como en residencial. Hasta hace un par de años no se comenzó a impulsar desarrollos residenciales dirigidos a la clase media de la población. Además, el auge del mercado hipotecario abre una gran demanda de viviendas de tipo medio. Se esperan crecimientos en los próximos años tanto en centros comerciales en ciudades con más de 300.000 habitantes como en mercado de oficinas en Bucarest y resto de ciudades principales.

Bulgaria, es una de las economías emergentes de referencia en los países del Este, con un crecimiento medio de entorno al 5,6% en los últimos dos años. Catapultado por su entrada en la Unión Europea y por el creciente nivel de inversión extranjera en el país, el sector inmobiliario búlgaro ha iniciado su despegue, y presenta un alto potencial de desarrollo a corto y medio plazo que le convierte en un interesante destino para inversores y promotores inmobiliarios. A nivel europeo, el sector inmobiliario búlgaro cuenta aún con precios moderados y genera altas rentabilidades. En contrapartida, los proyectos en este país deben hacer frente a los riesgos y limitaciones propios de un país en fase de despegue económico..