

# El sector espera la llegada de los FII para liberar activos

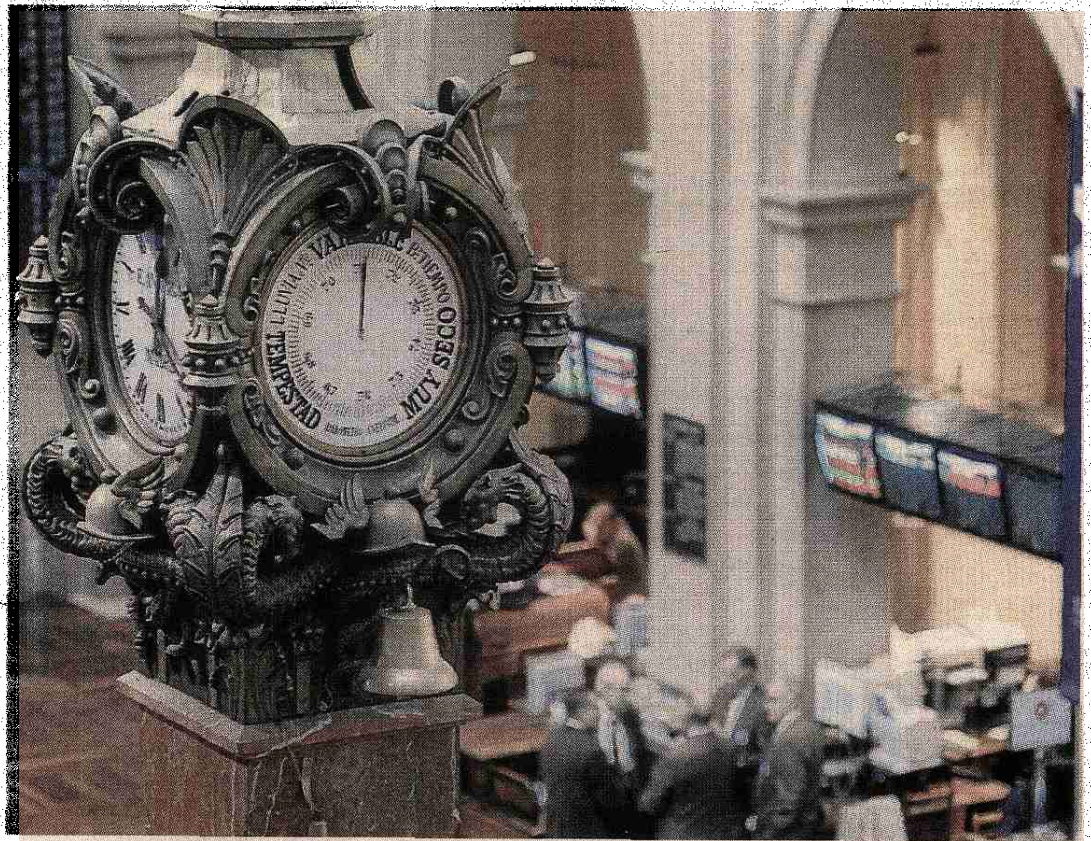
**LOS EXPERTOS APUNTAN A LOS 'OPPORTUNITY' COMO LOS MÁS INTERESADOS EN EL MERCADO ESPAÑOL Y VEN CON MUY BUENOS OJOS LA INMINENTE PUESTA EN MARCHA DE LAS SOCIMI**

M. MARTÍNEZ GARCÍA

Poca dependencia de la financiación y, sobre todo, liquidez. Cualquier fondo de inversión inmobiliaria (FII) que quiera apostar por el mercado español ha de cumplir estos dos requisitos. Por eso, mientras la mayoría de estos vehículos financieros se mantiene a la expectativa, con la esperanza de que bajen más los precios, los que en el pasado se decantaron por una estrategia vendedora y disponen, gracias a ella, de efectivo, pueden negociar operaciones.

Los que más interés empiezan a demostrar por nuestro país tienen «carácter oportunista», es decir, pretenden adquirir activos con un alto porcentaje de descuento, como asegura el director general de Zenitica, Rubén García. «Su enfoque es sobre producto con buena ubicación y buscan rentabilidades mínimas del 8%, aunque ya se plantean operaciones de hasta el 12%», continúa. «Ya se ha producido alguna operación ganga y habrá más en 2009».

A esta tipología suma el consejero delegado de Irea, Mikel Echavarren, la de los fondos de capital riesgo. Recapitalizar algunas empresas -pocas-, financiar proyectos y comprar activos rebajados son sus objetivos, aunque su actividad se verá muy condicionada por la «falta de financiación bancaria». De hecho, el endeudamiento impedirá, a juicio de Echavarren, la consecución de acuerdos entre promotoras para mejorar su situación y aumentar, así, su atractivo para los fondos.



Interior de la Bolsa de Madrid en la Plaza de la Lealtad. / BERNARDO DÍAZ

«Los bancos no verían con buenos ojos mezclar su pasivo con el de otros». Por eso, según el experto, en 2009 se producirán más refinanciaciones -incluidas «segundas vueltas» de algunas «no completadas con éxito»-, ventas de activos a la Banca y «rescates de filiales inmobiliarias» por parte de cajas de ahorros. Aunque no se puede olvidar

que las fusiones son un «movimiento defensivo» típico para hacer frente a las crisis: «Se reducen gastos y puestos duplicados y se gana fuerza y capacidad de negociación», opina el consejero delegado de Profim, Víctor Alvargonzález.

Por otro lado, el sector aplaude la regulación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en

el Mercado Inmobiliario (Socimi), que será aprobada por el Parlamento en los próximos meses. Hay muchas esperanzas cifradas en una herramienta que permitirá a las compañías liberar activos rentables y a las entidades financieras ofrecer a sus clientes un instrumento cuya principal ventaja es su reducida tributación. **SIGUE EN PÁGINA / 3**

