

Bulgaria y Rumanía, nuevos mercados para los inversores españoles del sector de la construcción

El próximo día 22 prestigiosos expertos ofrecerán a los empresarios una visión de la situación

● Será en Sevilla a lo largo de un primer encuentro internacional al que seguirá en marzo una misión comercial para conocer de primera mano las oportunidades

A.F.L.

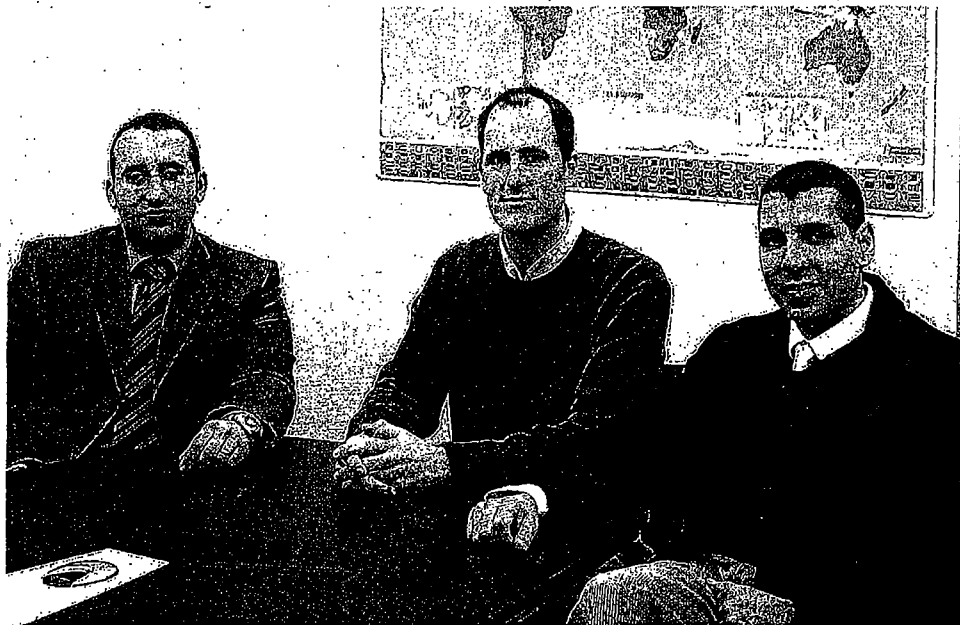
SEVILLA. La sede de la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA) en la isla de La Cartuja, será escenario el próximo día 22 del I Encuentro Internacional: Oportunidades para el Sector Inmobiliario y de la Construcción en Bulgaria y Rumanía que ha organizado ese colectivo, la empresa de consultoría inmobiliaria Inventa Estate y el despacho de abogados internacional Balms International Group en colaboración con el IOEX, las Cámaras de Comercio de Andalucía y Gaesco.

El objetivo de este encuentro es ofrecer a los empresarios e inversores del sector inmobiliario español una visión actual y fiable de la situación, perspectivas y oportunidades de los mercados inmobiliarios búlgaro y rumano. Para ello, se ha diseñado un programa que, de la mano de operadores y agentes locales, inicia el análisis de ambos mercados desde una perspectiva general, para descender a los aspectos más particulares en base a las experiencias vividas por empresarios nacionales que ya operan en dichos países.

Entre los temas fundamentales a tratar en esta jornada se encuentran aspectos generales tocantes a la situación económica y política del país, análisis pormenorizado del sector inmobiliario y perspectivas de negocio a corto y medio plazo, estudio de la problemática legal y fiscal ligada al negocio inmobiliario, exposición y características específicas del ordenamiento urbanístico local, presentación del funcionamiento y peculiaridades de la actividad constructiva así como fórmulas de financiación de proyectos inmobiliarios. Para finalizar, empresarios españoles con actividad en los mercados búlgaro y rumano, ofrecerán a los asistentes sus impresiones y el aprendizaje obtenido a través de sus experiencias previas.

Por otra parte, desde la organización de este encuentro también se ha querido dar respuesta a las necesidades de inversores particulares y de empresas inmobiliarias interesadas en participar en estos mercados a través de compras directas o asociación con promotores locales. Para ello, se ha invitado a empresas locales con proyectos en desarrollo en ambos mercados en los que se abrirá la oportunidad de inversión tanto en producto final, como de asociación para participar en el desarrollo de los proyectos.

Un factor diferenciador de este encuentro internacional frente a otros



Arriba, de izquierda a derecha, Alfredo Maglola, Jerónimo Béjar Rodríguez y José Enrique Albi Tejero, socios fundadores de Inventa Estate

realizados con anterioridad, es que el énfasis se pone en el conocimiento local del mercado. Con ello se pretende ofrecer al asistente una visión bipolar de la misma realidad: la aportada por

los operadores y agentes locales (arquitectos, abogados, banqueros, empresarios), y la que tienen los responsables de empresas españolas que trabajan en el mismo mercado.

Importancia de la seguridad jurídica en el tráfico de bienes

La seguridad jurídica que ofrezca un país depende en gran medida de que el marco legal por el que se rija sea de máxima garantía, entendiéndose por ello que sea lo más específico posible, que esté bien estructurado y claramente definido. Como consecuencia de lo referido se transmitirá tranquilidad, transparencia y confianza al sector económico, ingredientes absolutamente necesarios para atraer capital de empresas extranjeras. Esta transparencia de las reglas del juego unido a la estabilidad política de un país (en los casos que tratamos pertenecientes ambos a la OTAN y miembros

de la UE), así como a lo atractivo que puedan resultar estos mercados (por motivos varios como pueden ser: mano de obra altamente cualificada y niveles de renta muy bajos en la mayoría de los sectores de la economía, país destinatario de fondos estructurales y coyunturales de la Comunidad Económica Europea, incentivos gubernamentales a la inversión extranjera, amplio recorrido en la revalorización de las inversiones a medio plazo...) propiciará, sin lugar a dudas, la atracción de inversión extranjera. Bulgaria y Rumanía, son dos países que acaban de estrenar su

inclusión en el selecto grupo de miembros de la Unión Europea, lo que ha dado lugar a que sus respectivas «legislaciones», en sus diferentes ámbitos (Constitución, Código Civil, Ley de Sociedades, Impuestos, ...) hayan tenido que adaptarse a unos mínimos estándares establecidos por la Unión. Es importante remarcar que, desde la entrada de cualquier país en la Unión Europea, el Derecho de la Unión prevalece sobre toda disposición nacional que pueda entrar en conflicto con él y que hay procedimientos para garantizar la interpretación uniforme de la legislación de la Unión.

También hay que destacar la entidad de los ponentes convocados, entre los que se encuentran el presidente ejecutivo del Post Bank (banco líder en Bulgaria), el vicepresidente del Banc Post (uno de los mayores bancos de Rumanía), el arquitecto municipal de Sofía o los responsables comerciales y económicos de las embajadas de Rumanía y Bulgaria en España. Como continuación a la celebración de este encuentro, Inventa Estate y Balms International Group organizan entre los próximos días 20 al 28 de marzo una misión comercial abierta a aquellos inversores y promotores inmobiliarios interesados en conocer de primera mano ambos mercados y las oportunidades que albergan.

Tras varios años de bonanza, el sector inmobiliario y de la construcción en España ha entrado en una clara fase de desaceleración que ha llevado a los promotores nacionales a plantearse alternativas de diversificación que les permitan seguir creciendo.

Ante un mercado doméstico ya maduro, con un recorrido casi nulo en los precios acompañado de una subida de los tipos de interés, es imprescindible alzar la mirada y pasar de una visión local, a otra internacional.

En este contexto, los países del Centro y Este de Europa recientemente integrados a la UE se han convertido en la apuesta principal de unos pioneros del sector inmobiliario, cuyo éxito empresarial ha arraigado a un grupo creciente de promotores e inversores confiados en las garantías que ofre-

ACTUALIDAD

cen las reformas políticas impulsadas por esta nueva adhesión y la seguridad de un marco jurídico común.

El atractivo de los países del Centro y Este de Europa, según fuentes de Inventa Estate reside en la existencia de un mercado inmobiliario poco desarrollado y obsoleto, la disponibilidad de una importante oferta inmobiliaria (tanto suelo como edificios) a un coste reducido, la existencia de mano de obra cualificada y barata, y un decidido apoyo institucional a la inversión extranjera.

Así ha ocurrido con los países que se integraron en el 2004, y en especial para el sector inmobiliario, con Polonia, Hungría y República Checa que ofrecían un parque de viviendas antiguo y degradado a unos precios muy inferiores a los existentes en la media europea y unas perspectivas de revalorización muy elevadas que han derivado en un boom sin precedentes.

A pesar de que sus economías están creciendo rápidamente, tanto Bulgaria como Rumanía son mucho más pobres que el resto de la Unión Europea, con un Producto Interior Bruto (PIB) que alcanza el 33% del promedio europeo, comparado con el 50% de Polonia.

«Ambos países —siguen las citadas fuentes— tienen el nivel de renta per cápita más bajo de la UE, que se sitúa en el 35% de la media europea en el caso de Rumanía y en el 32% en el caso de Bulgaria, según los últimos datos de Eurostat correspondientes al 2005. El nivel de renta de ambos países es, por tanto, tres veces más bajo que el



Portada del programa del encuentro

español (99% de la media de la UE). Como parte de sus políticas de integración para facilitar el desarrollo económico, la UE ha acordado un generoso programa de ayudas comunitarias que ascenderán a 19.667 millones de euros para Rumanía en el conjunto del período 2007-2103, y a 6.852 millones para Bulgaria. La primera partida correspondiente al año 2007 se elevará a 1.335 millones para Rumanía y 514 millones para Bulgaria».

Estas medidas, en opinión de la consultoría vendrán a acelerar un proceso de modernización que ya se había

Las recientes reformas jurídicas que permiten el acceso a la propiedad sin restricciones acompañadas por el auge del mercado hipotecario y el desarrollo de una incipiente clase media han generado un flujo inversor que ha favorecido el despegue del sector inmobiliario

iniciado en ambos países cuyas economías han acumulado un crecimiento medio superior al 5,5% en los últimos dos años, impulsadas por una tendencia a la estabilización de sus tipos de cambio, unos niveles de inflación moderados y un creciente nivel de inversión extranjera animada por políticas fiscales que incentivan la inversión de capital (Rumanía aplica un tipo fijo del 16% sobre rendimientos societarios e individuales y Bulgaria del 10% sobre los beneficios de las sociedades).

Las recientes reformas jurídicas que permiten el acceso a la propiedad sin restricciones (exceptuando determinadas salvedades) para cualquier persona física o jurídica nacional de la UE, acompañadas por el auge del

mercado hipotecario y el desarrollo de una incipiente clase media con mayor poder adquisitivo que demanda un producto más cercano a los estándares europeos, ha generado un flujo inversor muy importante que ha favorecido el despegue del sector inmobiliario apalancado en los bajos precios que presenta y los elevados niveles de rentabilidad comparados con el contexto europeo.

«Si a todo ello añadimos —afirman en Inventa Estate— que tanto Rumanía como Bulgaria son destinos turísticos de montaña y playa de primer orden para la nueva Europa y cada día más para la Europa occidental, resulta fácil constatar el enorme potencial de desarrollo a corto y medio plazo de estos mercados y entender por qué se han convertido en un destino de mucho interés tanto para inversores, como para promotores inmobiliarios».

Sin embargo, el proceso de expansión internacional incorpora algunos riesgos derivados del desconocimiento de los mercados locales, sus legislaciones y la forma de operar en los diferentes países.

«En este sentido, el sector inmobiliario español lleva unos años observando la evolución de ambos países, valorando su potencial económico y considerando seriamente la oportunidad de invertir en ellos, pero el desconocimiento de la realidad jurídica y el funcionamiento de los mercados, ha hecho que se percibiera en muchos casos como inversiones de alto riesgo», terminan en Inventa Estate.

My fan son

TAMBIÉN SE REFUERZA EN PORTUGAL

La inmobiliaria Edimar invertirá 214 millones en Europa del Este

EXPANSIÓN. Sevilla

El grupo sevillano inmobiliario Edimar prevé invertir unos 214 millones de euros en cinco proyectos residenciales en Rumanía y Bulgaria, algunos de los cuales se iniciarán este verano.

La mayor parte del pastel la va a desembolsar en Bucarest, donde va a desarrollar cuatro iniciativas que suponen una inversión total de 208 millones de euros. Las obras de la primera de ellas se iniciarán en el próximo mes de agosto.

En Bulgaria, cuyo proyecto está en fase de redacción, prevé desarrollar 32 viviendas de lujo en 3.500 metros cuadrados edificables ubicados en Sofía y en los que tiene previsto invertir unos seis millones.

Diversificación

Grupo Edimar mantiene actualmente sus actividades en varias áreas de negocio, siendo la más importante la promoción inmobiliaria, que incluye la adquisición y gestión de suelos así como la

comercialización de diversos productos.

Fuentes de la empresa destacan que dentro de la apuesta por la internacionalización de este negocio se encuadra también la compra de suelo residencial en el Algarve portugués. En concreto, lo desarrollarán en primera línea de playa de Portimao, donde ya están ejecutando un proyecto cuya inversión total asciende a 100 millones, y al que se sumará otro en el puerto deportivo de la misma localidad.



Juan Luis Balmaseda (Balm's Abogados), Alfredo Magliola (Inventa State), Maya Stanilova (consejera económica y comercial de la Embajada de Bulgaria en España), Antonio Carrillo (CEA), José Antonio Vázquez Rosso (director del ICEX en Andalucía) y José Enrique Albi Tejero (Inventa State), ayer en la CEA. / CARLOS MÁRQUEZ

Expertos alientan inversiones inmobiliarias en el Este ante el «enfriamiento» en España

► Coincidencia en las oportunidades de negocio que brindan Bulgaria y Rumanía, miembros ya de la UE y con atractivos fiscales ► El sector residencial puede dar rentabilidades de más del 15%

ANTONIO SALVADOR SEVILLA.— Consultores inmobiliarios alentaron ayer a inmobiliarias y constructoras andaluzas a invertir en Bulgaria y Rumanía aprovechando las oportunidades de negocio que brindan estos dos mercados emergentes —recién incorporados a la UE y con importantes exenciones fiscales— y ante el «enfriamiento» que manifiestan estos sectores en España.

Arquitectos, abogados, consultores, promotores y consejeros económicos de las embajadas de Bulgaria y Rumanía participaron ayer en Sevilla en el encuentro 'Oportunidades para el sector inmobiliario y de la construcción en Bulgaria y Rumanía', celebrado en la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA).

Alfredo Magliola, responsable de consultoría internacional de Inventa State SL, recordó que sólo en Bulgaria se prevé un incremento sostenido del 15 por ciento en la construcción de nuevas viviendas al menos hasta 2010, lo que equivaldría a la puesta en carga de más de 4.200 pisos al año en

relación con el ritmo actual. Ese horizonte podría alargarse si en esa fecha el país incorpora el euro como moneda oficial frente al lev.

Según sus estimaciones, el mercado residencial búlgaro está en disposición de ofrecer rentabilidades en los próximos años de entre el 15 y el 17 por ciento, tasas sustancialmente superiores a los niveles que se esperan en España.

«Nunca se podrá repetir el desarrollo español de los últimos 20 años, pero estos mercados brindan oportunidades de negocio que España ahora mismo no ofrece», resume el ejecutivo de Inventa State, consultora con sede en Marbella y que desarrolla proyectos en estos dos países desde 2005.

Algunas compañías andaluzas ya están posicionadas. Según informa Europa Press, el grupo sevillano Edimar prevé invertir unos 214 millones de euros en cinco proyectos residenciales en estos dos países, fijándose para este verano la puesta en marcha de algunas de las promociones.

Con todo, Magliola consideró que el gran «mercado de futuro»

es el industrial, afirmación que justificó por la «estratégica» ubicación del país en medio de cinco corredores paneuropeos, la reciente entrada en la UE, la mejora de las infraestructuras de transporte, la expansión de la producción anual y el apoyo del Gobierno al desarrollo de zonas industriales.

La demanda de parques empresariales procede de promotoras inmobiliarias, fondos de inversión internacional y operadoras logísticas locales, localizándose la zona estratégica en las inmediaciones del aeropuerto de Sofía.

Escasez de oficinas

Paralelamente, el consultor llamó la atención sobre las posibilidades que ofrece el sector terciario local —con previsiones de rentabilidad de casi dos dígitos— ante la «escasa oferta de espacio para oficinas» y la creciente demanda de compañías internacionales que ya han empezado a tomar posiciones. Este déficit ha propiciado, según Magliola, que la renta derivada por el alquiler

de oficinas aumentara un 27 por ciento el pasado ejercicio.

Otro segmento inmobiliario con un notable potencial de desarrollo es el de los centros comerciales, si bien en este caso las grandes franquicias internacionales han tomado ya posiciones en la capital. Por ello, ve viable la expansión en otras ciudades búlgaras de más de 100.000 habitantes, como Plovdiv, Varna o Burgas.

Por su parte, la consejera económica y comercial de la Embajada de Bulgaria en España, Maya Stanilova, destacó el crecimiento (entre el 5 y el 6 por ciento) que viene experimentando la economía búlgara, que ha logrado reducir a más de la mitad su deuda pública entre 2001 y 2005.

Stanilova destacó el «sólido» marco legal, las «fiabes» infraestructuras, la cualificación de sus profesionales; los 11,1 billones de euros que la UE inyectará entre 2007 y 2013, así como las importantes ventajas fiscales que ofrece el país: impuesto sobre la plusvalía y los dividendos del 0 por ciento para los residentes en la UE.