

negocio Empresa editora:
INMOBILIARIO Código RJA, S.L.
www.euroinmo.com
euroinmo@euroinmo.com

Presidente: Raúl Heras

Consejo Editorial: Ana Belén Abad, Luis Cuevas, José Manuel Galindo, Javier García-Renedo, Sigfrido Herráez, Ignacio López del Hierro, José Luis Marcos, Gregorio Mayayo, José Antonio Moreno, Santos Muñoz, Ignacio Pindado, Luis Prados y Olga Sánchez.

Editora: Tania Heras

Redactor jefe: Roberto Pastrana. Redactores y colaboradores: Carlos Moraga, Juan Carlos Tamayo, Luis M. Lianes, Nino Olmeda. Diseño: Ana Esther Agüera y Álvaro Gómez Galán. Fotografía: Rafael Galán. Ilustraciones: Malagón. Edición digital: Sergio Heras y Fernando Marín. Directora General: Margarita Baz. Director Gerente: Javier Lotero. Director Publicaciones: Rafael G. Parra. Jefe de Producción: José M^a Baz. Informática: David Aguado. Administración: José M. Hernández y Adela Romero. Secretaría: Mercedes Sánchez y Ana C. Cotarelo

PUBLICIDAD

Coordinación y Secretaría: Marioli Santos. Departamento comercial: José Enrique González y Lidia Sanz. Redacción, Administración y Publicidad: Plza. de España, 18 (Torre de Madrid) 9^a Planta. Madrid 28008. Tfno: 91 548 18 08. Fax: 91 548 18 86. Impresión: Inmagrag S.L. Distribución: COEDIS. Depósito legal: TO-933-1996. ISSN: 1578-0511.

opinión/Javier Cornejo

La modernización de Marruecos

El 2008 puede ser un año clave en el proceso de modernización del Marruecos. Si bien es cierto que los indudables avances económicos del país vecino están basados fundamentalmente en el boom del ladrillo, no es ésta la única fuente de progreso y desarrollo que puede palpase. La vecindad de Marruecos con Europa, sus incuestionables atractivos turísticos y la moderación y tolerancia de sus costumbres con relación a otros países árabes y musulmanes, le han convertido en uno de los diez destinos mundiales favoritos de los extranjeros para adquirir una segunda residencia. Las grúas, los andamios y el cemento son paisaje habitual en las principales ciudades marroquíes, y el creciente fenómeno de la construcción está teniendo una influencia notable en el crecimiento económico del país. Las cifras oficiales de desempleo se sitúan por debajo del 10%, en una nación donde se llegó a superar el 20% de desempleo.

Por otra parte hay que señalar que la inversión extranjera, y particularmente la francesa, se ha disparado. Los franceses acaparan la mayor parte de los grandes proyectos de desarrollo y modernización del país. Señalemos entre los más importantes el comienzo del funcionamiento del macropuerto Tánger-Med, a 40 kilómetros de Tánger y que se convertirá en uno de los más importantes del Mediterráneo, en competencia directa por el estrecho de Gibraltar con el de Algeciras. La firma francesa Renault construirá una planta de producción de automóviles en Tánger que prevé fabricar 400.000 vehículos al año. También se construirán líneas de tren de alta velocidad (TGV) y metro en la ciudad de Casablanca, la mayor del país.

En el 2008 puede tomarse la decisión respecto a la viabilidad de la construcción del túnel bajo el mar que uniría Marruecos con España, y que supondría una verdadera revolución en la comunicación entre los dos continentes, tanto humana como comercial. El turismo es otro objetivo prioritario en Marruecos, que aspira a conseguir la cifra de 10 millones para el año 2010. Y en el 2012 desaparecerán las tasas arancelarias con la Comunidad Europea, con las evidentes consecuencias comerciales que esto conllevará para ambos lados del Estrecho.

opinión/Gonzalo Bernardos

La inversión en el mercado inmobiliario

En el mercado residencial el sentido común ya no es la clave del éxito de la inversión, así que invertir en el extranjero es una necesidad

Entre 1998 y 2005 nadie se equivocó en materia de inversión inmobiliaria en España. No importaba el precio pagado ni el lugar escogido, al cabo de poco tiempo la vivienda o el suelo adquirido se revalorizaba de forma considerable. No era extraño que, en sus operaciones, los especuladores consiguieran rentabilidades espectaculares (en algunos casos, superiores al 100% anual) e incomparables con las de otros activos. En ese contexto, un manual sobre inversión y *management* inmobiliario no tenía demasiado sentido, dado que prácticamente nadie necesitaba su consulta.

No obstante, en el año 2007 la recesión llegó al mercado residencial, un gran número de inversores perdió el "olfato" y un significativo número de directivos demostraron que no eran grandes "gurús" ni buenos estrategas empresariales. En esta nueva coyuntura resulta imprescindible un texto que sirva como guía para desarrollar nuevas estrategias y métodos de gestión e indique cómo seguir obteniendo rentabilidades elevadas en el mercado español y en el extranjero. Ese papel lo pretende ejercer mi nuevo libro, "¿Cómo invertir con éxito en el mercado inmobiliario?"

Uno de sus principales objetivos consiste en demostrar que, en la nueva coyuntura del mercado residencial, el sentido común ya no es la clave del éxito de la inversión inmobiliaria. Con este argumento, el libro desmiente mitos como que el precio de los pisos en España nunca puede bajar, pagar un alquiler es tirar el dinero, la inversión con menos riesgo es la vivienda de alto *standing*, la solución a la falta de demanda consiste en otorgar hipotecas a 100 años o los bancos no permitirán que se produzca una crisis inmobiliaria.

En los mercados de activos, como el inmobiliario, una de las claves del éxito es saber salir a tiempo y regresar en el momento conveniente. Este no es un buen momento para invertir en España, ya que el precio de la vivienda continuará bajando —ya lo hizo en 2007, aunque inverosímiles esta-

dísticas digan lo contrario— durante los próximos ejercicios. Por tanto, aunque hubiera sido mejor vender los activos hace algo más de un año, el momento actual aún es adecuado para enajenarlos, acumular liquidez y esperar a la aparición de "chollos" inmobiliarios, que empezarán a surgir después del verano de 2008. No obstante, será en 2009 e, incluso, en 2010 su número será más elevado. En algunos casos, especialmente de segunda mano, nos encontraremos con viviendas prácticamente a la mitad del precio al que se vendían a finales de 2006. Por tanto, a diferencia de la estimación de numerosos promotores, sería un grave error pensar en una relativamente rápida recuperación de la demanda y en una estabilización de los precios.

Prácticamente nunca una crisis inmobiliaria ha durado un año, sino que su desarrollo es más lento y prolongado. Por este motivo, el promotor debe estar preparado para una larga recesión, tanto en términos de precios como de transacciones de vivienda libre. Este momento puede traspasar la década actual si el Gobierno de turno no acierta con las medidas para reactivar la economía española.

Así pues, invertir en el extranjero se convierte prácticamente en una necesidad. Debido a ello, el libro analiza las principales claves para diferenciar las oportunidades de los timos inmobiliarios. El peligro está en los países sin la adecuada seguridad jurídica y personal, con una moneda débil y dónde prácticamente sólo existe demanda por motivo inversión realizada por extranjeros.

En definitiva, en etapas de crisis también se pueden obtener rentabilidades elevadas, aunque, no están al alcance de cualquiera y, ni mucho menos, de personas cuya principal fuente de sapiencia es el sentido común.

Gonzalo Bernardos es Director del Master de Asesoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona



autonomías

ANDALUCÍA

Ampliación de Aeropólis

El Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) ha presentado una alegación al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (Potaus) para ampliar el Parque Tecnológico Aeroespacial de Andalucía (Aerópolis) mediante la recalificación de 400 hectáreas más en el municipio, de las que 230 tendrían uso industrial y el parque tecnológico las podría utilizarlas en función de la demanda existente.

pág. 14

ARAGÓN

Inversión en carreteras

El Gobierno de Aragón invertirá 650 millones de euros para mejorar 1.500 kilómetros de vías hasta el año 2013. Los trabajos se ejecutarán mediante concesiones a empresas constructoras, que se encargarán del mantenimiento de las infraestructuras por un periodo de hasta 30 años, cobrarán por el número de usuarios que tenga la vía —el denominado "peaje en sombra"— y obtendrán beneficios o penalizaciones en función de la siniestralidad.

pág. 15

ASTURIAS

Parador nacional de Corias

OHL va a comenzar la segunda fase para transformar el monasterio de Corias (Cangas del Narcea) en parador nacional. Sus 30.000 metros cuadrados permitirán que este lugar sea el parador nacional más grande de toda España y el sexto con mayor número de plazas. El complejo, que cuenta con un presupuesto de alrededor de 20 millones de euros, tendrá 90 habitaciones dobles, un aparcamiento subterráneo con capacidad para más de sesenta vehículos, entre otras instalaciones.