
NOTA DE PRENSA

España e Irlanda recurren a los REITs como vía de salida de la crisis inmobiliaria– EPRA

Bruselas, 17 de enero de 2013 – España e Irlanda, los dos países más afectados por la crisis inmobiliaria que ha dañado sus sistemas bancarios y arrastrado sus economías a la recesión, han puesto en marcha ambos, a pesar de sus diferentes enfoques a la hora de lidiar con sus problemas inmobiliarios, un nuevo régimen REIT en el año 2013, según EPRA (European Public Real Estate Association). Madrid y Dublín consideran las sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas (SOCIMIs o REITs) como una de las formas más efectivas y transparentes de recapitalizar sus sectores inmobiliarios.

Philip Charls, Consejero Delegado de EPRA, indica: “Los gobiernos español e irlandés se han dado cuenta de que la mejor forma de atraer tanto el capital nacional como el internacional a sus mercados inmobiliarios y, de este modo, auxiliar a sus sistemas bancarios desbordados por la cartera inmobiliaria, es hacer el sector atractivo para los inversores. Los REITs han demostrado ser idóneos para ello al desempeñar un papel fundamental en la solución de la crisis crediticia de EEUU a principios de los noventa. También en Europa han mostrado ser muy eficaces para canalizar la inversión hacia edificios de oficinas de alta calidad y energéticamente eficientes, centros comerciales y viviendas en nuestras ciudades en los últimos diez años, particularmente en Francia y Reino Unido, donde se han implantado vehículos REIT de primer nivel”.

El pasado 20 de diciembre, el Congreso español aprobó una modificación del régimen REIT existente en España, las SOCIMIS (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario), que establece el tipo de tributación al 0% por los beneficios obtenidos por estas sociedades, siempre que el 80% de sus ingresos sean distribuidos a los accionistas, que tributarán por los dividendos obtenidos. El tipo fijo de tributación que gravaba a la entidad en el sistema anterior había demostrado no ser atractivo para los inversores y había impedido la formación de SOCIMIS. Este impedimento ya no existe, lo que sitúa al REIT español en línea con el modelo internacional existente.

La experiencia de crisis financieras e inmobiliarias pasadas sugiere que las reestructuraciones de mercado más eficaces se consiguen mejor a través de capital nuevo y reestructuraciones de deuda, que con la alternativa de vender deuda muy por debajo de su valor nominal. La banca española ha realizado provisiones por sus activos y préstamos inmobiliarios tóxicos por valor de 80.000 millones de euros.

Mayra Merchán, Gerente de la Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (ASIPA) dice: “El sector inmobiliario patrimonialista español ha estado colaborando estrechamente con el Gobierno, y consultando con EPRA a nivel internacional, para desarrollar un modelo REIT de primer nivel, que ayudará a España a resolver la crisis inmobiliaria, que es una de las principales causas de sus problemas económicos. Creemos que la reforma de la Ley de SOCIMIs, recientemente aprobada, ha logrado crear un vehículo cotizado para la inversión inmobiliaria que resultará atractivo tanto para los inversores nacionales como para los internacionales, atrayendo un capital muy necesitado por la economía española, creando puestos de trabajo y ayudando a gestionar la enorme deuda del sistema financiero.”

En Irlanda, el Ministro de Economía Michael Noonan anunció durante la presentación de los Presupuestos para el año 2013, el pasado 5 de diciembre, que tomaría las medidas necesarias para establecer un régimen REIT este año. Los valores de los inmuebles comerciales y residenciales en

Irlanda han empezado a mostrar signos de estabilización tras el crack de 2006/2007 y los niveles de rentabilidad están comenzando a resultar atractivos para los inversores internacionales.

Con la banca irlandesa severamente constreñida en cuanto al crédito que puede ofrecer al sector inmobiliario, se necesita la inversión internacional de capital que podría ser canalizada a través de los REITS para ayudar a sostener el impulso de la incipiente recuperación del mercado.

Philip Charls, Consejero Delegado de EPRA añade: “Estos alentadores avances en España e Irlanda –que se hallan en diferentes etapas de su proceso de reestructuración económica- y otros movimientos similares en marcha en Italia, sugieren que podríamos estar empezando a ver los comienzos de un “Renacimiento REIT” en la Unión Europea.

Philip Charls concluye: “Europa está compitiendo en una categoría muy inferior a la de EEUU o Asia en cuanto al tamaño de su sector inmobiliario cotizado, principalmente porque las condiciones para que estas compañías progresen aún no se dan en la mayor economía de la UE (Alemania). El rápido envejecimiento de la población europea necesita el ingreso estable a largo plazo del dividendo que el sector inmobiliario cotizado puede proporcionar, proveniente de las rentas por arrendamiento, para sustentar sus planes de pensiones. Sólo hay que fijarse en Francia, donde los REITS han creado decenas de miles de nuevos puestos de trabajo y han protagonizado la historia del mayor éxito de crecimiento en la Bolsa francesa en los últimos diez años, para darse cuenta de lo que se puede lograr.”

Nota para los editores:

Sobre EPRA

La European Public Real Estate Association (Asociación Inmobiliaria Pública Europea) es la voz del sector inmobiliario europeo que cotiza en el mercado público de valores. Con sus más de 200 miembros activos, EPRA representa más de 250.000 millones de euros de activos inmobiliarios y el 90 % de la capitalización bursátil del índice FTSE EPRA/NAREIT Europe. Proporcionando una mejor información a los inversores, mejorando el entorno operativo general, estimulando las mejores prácticas y la cohesión y fortalecimiento de la industria, EPRA trabaja para estimular una mayor inversión en las empresas inmobiliarias que cotizan en bolsa en Europa.

Si desea más información puede ponerse en contacto con:

Fraser Hughes, Director of Research, EPRA: +32 (0)2 739 1010
Email: f.hughes@epra.com

Steve Hays, Bellier Financial: +31 (0)20 419 0901
Correo electrónico: steve.hays@bellierfinanciam.com