



Sabadell busca inversores para promover dos millones de metros de suelo

SOLVIA DESARROLLOS INMOBILIARIOS/ El banco ha segregado en una sociedad de nueva creación, que tendrá su sede en Madrid, activos por valor de 600 millones de euros.

R. Lander. Madrid

Solvía, la sociedad inmobiliaria de Sabadell, quiere replicar la operación realizada con su negocio hotelero, que este año traspasó al fondo Blackstone por 630 millones, con unas plusvalías de 55 millones de euros.

La entidad ha decidido escindir en una sociedad de nueva creación, llamada Solvia Desarrollos Inmobiliarios, la actividad relacionada con el desarrollo de suelo. La compañía tendrá en total 2,22 millones de metros cuadrados, el equivalente a casi 300 campos de fútbol. Ya tiene en curso 4.000 viviendas pertenecientes a más de 84 promociones.

Su cartera de activos asciende a 600 millones de euros, aproximadamente el 15% de los ingresos que mueve Solvia. Ese tamaño le coloca en una segunda liga dentro del sector, justo después de las promotoras inmobiliarias cotizadas, capitaneadas por Metrovacesa, Neinor, Aedas y Vía Célere. El principal propietario de suelo en España es Sareb.

Esta nueva sociedad tendrá su sede social en Madrid y estará dirigida por Francisco Pérez, ex consejero delegado de la promotora catalana Vertix. "La idea es crecer de la mano de los grandes inversores extranjeros que buscan altas rentabilidades en España, pero no cuentan con estructura aquí. La mayoría del dinero procede de fuera del país", explica Javier García del Río, director general de Solvia.

El proyecto

Solvía Desarrollos promocionará tanto los suelos y solares de Sabadell, que tiene un peso del 83%, como los terrenos propiedad de *family offices* que gestiona y las promociones que Sareb le va adjudicando. Solvia fue uno de los cuatro elegidos por el banco malo en 2014 para ayudarle a vender sus pisos entre el público minorista. En su caso, activos problemáticos procedentes de Bankia, Ceiss y de Banco Gallego.

Sabadell lleva en promoción de suelos desde 2013 y ha alcanzado un negocio consi-



Javier García del Río, director general de Solvia.

La idea es replicar la operación realizada con su negocio hotelero, vendido a Blackstone

derable. Fue el primer banco en volver al ruedo tras el pinchazo de la burbuja. "El suelo está teniendo un comportamiento magnífico, aunque no prevemos crecimientos abruptos. Zonas que en 2013

tenían mucho riesgo, como Huelva, han dejado de tenerlo", señala García del Río.

Los expertos del sector refrendan esta opinión. "El punto de inflexión de este mercado se produjo en 2015 y 2016. Este año que termina ha sido excepcional, con más de 20.000 transacciones en suelo", explica Samuel Población, director nacional de Residencial y Suelo de la consultora CBRE.

Se calcula que un promotor

es capaz de sacar un margen de entre el 18% y 22% a la construcción de bloques de vivienda libre en España.

"Los fondos que dejaron España han vuelto y existe interés en compra de suelo", suscribe José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y experto en el sector inmobiliario.

Solvía gestiona una cartera de 148.000 activos inmobiliarios, cuyo valor supera los

RÁNKING DE MAYORES PROPIETARIOS DE SUELO

Cifras en metros cuadrados.

| | |
|--------------|------------|
| Sareb* | 13.000.000 |
| Metrovacesa | 6.000.000 |
| Solvía | 2.225.000 |
| Realia | 1.852.040 |
| Aedas | 1.350.000 |
| Vía Célere | 1.350.000 |
| Neinor Homes | 1.250.000 |
| Aelca | 1.250.000 |
| Quabit | 973.227 |
| Amenabar | 570.000 |

* Cifra sin actualizar desde su incorporación entre finales de 2012 y principios de 2013.

Fuente: Las compañías

Expansión

Sabadell fue el primer banco en volver al crédito promotor tras el pinchazo de la burbuja

31.000 millones de euros. El año pasado obtuvo un beneficio bruto de 57,8 millones e intermedió la venta de 20.321 inmuebles. Entre 2011 y 2016 ha traspasado más de 91.000.

Sabadell concedió 1.350 millones de financiación nueva a promotores en 2016, un 56% más. El año pasado retomó la concesión de crédito promotor en la zona de influencia de la CAM tras cuatro años de restricciones impuestas por Bruselas.

Sareb entrega sus primeras viviendas

R. Lander. Madrid

Sareb, el mayor propietario de suelo de España, también realiza actividad promotora. En su caso, en los terrenos heredados de las cajas. Normalmente lo hace a través de acuerdos de permuta con promotores locales. A diferencia de la banca, no concede financiación.

Este mes el banco malo ha entregado las primeras viviendas construidas desde cero en suelo propio en grandes ciudades. Se trata de dos proyectos, uno desarrollado en Alicante y otro en Málaga, a escasos metros de la playa. Suman en total

65 viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios. Estos pisos comenzaron a construirse en abril de 2016.

Sareb tiene un departamento cuya misión es detectar qué suelos tienen más

4.492 pisos

Es el número de viviendas que el banco malo está construyendo en coinversión con promotoras locales. De ellas, 2.152 son pisos levantados desde cero.

posibilidades comerciales de promoción. En estos momentos, la sociedad está levantando 4.492 viviendas, que se encuentran en diferentes fases de desarrollo. De ellas, 2.340 eran proyectos ya iniciados sin terminar y, el resto, pisos promovidos desde cero. La idea es construir entre 1.000 y 1.300 viviendas anuales.

Sareb ha creado, además, una socimi, que empezará a cotizar en el primer trimestre de 2018. Témproe Properties agrupará una selección de 1.383 viviendas de alquiler, que ofrecen una rentabilidad anual del 3%.

El banco malo tiene un plazo de diez años para vaciar todo su balance de préstamos e inmuebles. Desde su creación ha evacuado el 27,2% de sus activos y ha amortizado deuda por cerca de 13.000 millones de euros.

El 80% de sus ingresos procede de la comercialización directa de inmuebles a cliente minorista. El resto, de la venta de grandes Carteras de deuda morosa y fallida a grandes fondos especializados.

Desde su nacimiento, en 2012, las pérdidas acumuladas por Sareb ascienden a 781 millones de euros.