



INVERSOR PRIVAT BUSCA PIS PROTEGIT

PRIVATITZACIONS. La Generalitat i el món local obren la porta a vendre's la cartera de pisos de lloguer a operadors privats. **GARANTIES.** El marc català fa molt difícil veure moviments especulatiu com els que s'han vist a Madrid i que posen en qüestió el futur social dels actius

BERTA ROIG
BARCELONA

De moment és més una possibilitat que una realitat, però la porta per col·locar al mercat el parc d'habitatge social en règim de lloguer està oberta i tot indica que aquest 2014 es tancarà més d'una operació a Catalunya. I això a pesar del fort rebuig social que generen aquest tipus d'operacions. Un rebuig que la Generalitat ha comprovat en primera persona després de filtrar que l'Institut Català del Sòl (Incasòl) -amb un deute acumulat de 900 milions d'euros- té sobre la taula un estudi per a la privatització de la seva cartera de pisos de lloguer, prop de 14.000 actius. Per ara el govern manté en un punt mort l'operació però la porta continua oberta.

Una mica més discreta va ser la posada a licitació, ara fa prop d'un any, del dret de superfície sobre prop de 300 pisos situats a Barcelona per la Fundació privada Pisos de Lloguer, constituïda el 2003 pel Consell Comarcal del Barcelonès i els cinc municipis que integren la comarca. "La Fundació va deixar de tenir un horitzó de futur perquè ja no disposava de recursos per a noves promocions", explica Jaume Vendrell, director de Regesa, empresa dependent del Consell Comarcal, que va ser la que va construir les promocions. Vendrell reconeix que abans d'anar a buscar un inversor privat es va explorar la possibilitat que l'Ajuntament de Barcelona assumís la compra, però aleshores encara no havia aprovat el nou pla d'inversions municipals i el consistori va rebutjar l'operació. La gestió dels 300 pisos és ara a les mans d'Azora (a través de Colón Vi-

“

Compren tan barat que per baixos que siguin els lloguers ja en treuen rendibilitat

JOSE GARCÍA MONTALVO
PROFESSOR DE LA UPF

Això s'ha fet sempre, l'únic que abans l'Incasòl adjudicava el sòl i ara el pis ja acabat

RAMON RUIZ
CONSELLER DELEGAT VISOREN

Hi haurà operacions dels municipis però no seran generalitzades

JOSEP MARIA COROMINES
RESPONSABLE D'URBANISME ACM

Les dificultats d'algunes empreses públiques forcen a buscar liquiditat

ANTONI SOROLLA
ASS. PROMOTORS PÚBLICS

viendas), que en va pagar 11,4 milions d'euros. Azora, amb seu a Madrid, és un dels principals operadors estatals especialitzats en la gestió de pisos de lloguer i de lloguer social i ha estat protagonista de part de les vendes que recentment han tancat l'Ajuntament i la comunitat de Madrid.

Precisament les recents operacions a Madrid, on s'han traspassat uns 5.000 pisos a inversors privats, han activat totes les alarmes. El punt crític és que molts d'aquests pisos es van fer sobre sòls que perdran la seva qualificació de protegits al cap de deu anys, moment en què l'inversor podrà destinar al mercat lliure aquests actius que ara ha comprat a preu de saldo. Un preu de saldo

que no s'ha ofert primer als llogaters dels pisos.

Amb aquests precedents resulta comprensible el rebuig social que genera qualsevol operació d'aquestes característiques, però els experts afirmen que el que ha passat a Madrid no es podria replicar a Catalunya. Aquí les promocions estan blindades a molt llarg termini i fan molt difícil atreure un perfil d'inversor purament especulatiu. Per exemple, en el cas dels pisos de la Fundació privada Pisos de Lloguer, els seus nous propietaris estan obligats a mantenir les rendes actuals i només podran actualitzar-les segons l'IPC, i al cap de 75 anys els edificis tornaran a les mans de l'administració. Per tant, l'únic



La Generalitat manté en estudi la privatització d

rendiment per a l'operador privat és el que traurà de cobrar els lloguers durant aquests anys.

I tot i així, als inversors els resulta atractiu perquè, com assenyalava el professor d'economia de la UPF José García Montalvo, "compren tan barat que per baixos que siguin els lloguers ja treuen una rendibilitat atractiva". A més, el risc de la inversió és baix perquè aquests pisos situats en

Per als inversors privats resulta rendible perquè compren molt barat

ciutats principals sempre estaran ocupats i serà de fet la mateixa administració la que els derivi els llogaters.

Aquest és el negoci que des del 2002 desenvolupa la catalana Visoren. La firma va protagonitzar ara fa un parell d'anys la primera operació de privatització de pisos de lloguer social feta per l'Incasòl amb la compra de dos edificis al carrer d'Encarnació i Química de Barcelona -aquest últim encara està pendent d'adjudicació a causa de problemes burocràtics amb un préstec associat de l'ICO- pels

ELS PROTAGONISTES

Qui compra?

- El perfil dels compradors en les operacions que s'han tancat fins ara amb actius de protecció oficial és variat i va des de grans fons de capital de risc fins a operadors privats més petits centrats ja en el negoci de la gestió d'aquest tipus d'actius. Un dels actors més actius com a comprador és el fons nord-americà Blackstone, adjudicatari de la gran col·locació de pisos de l'Ajuntament de Madrid i de la primera subhasta d'HPO llançada per la Sareb. Observa també molt de prop altres operacions, com ara la que podria posar sobre la taula la Generalitat si finalment treu a licitació la cartera de l'Incasòl. Goldman Sachs, a través de l'operador Azoram, especialitzat en la gestió de pisos de lloguer, és un altre dels que ha entrat amb força en aquest mercat.

Qui ven?

- No només les administracions públiques són les que ara estan posant a la venda les seves carteres d'habitatge social per compensar les seves urgències financeres, sinó que també operadors privats com ara FCC tenen oberta la venda de pisos protegits en règim de lloguer, als quals podria aspirar precisament el fons nord-americà Blackstone. També la Sareb disposa d'una àmplia cartera de pisos protegits derivats, sobretot, des de les caixes d'estalvi, i tot just acaba de tancar la seva primera subhasta d'aquests actius. Pel que fa a l'administració, de moment han estat la comunitat i l'Ajuntament de Madrid els més actius, mentre que a Catalunya alguns municipis estudien una possibilitat que tampoc descarta el govern per a l'Incasòl.



La cartera de pisos de lloguer de l'Incasòl. ARAIU

quals va pagar 11 milions d'euros. "S'ha generat una polèmica amb la venda d'actius feta per l'Incasòl però no deixa de ser el que ha fet els últims 20 anys, el que passa és que abans posava a licitació el sòl i ara posa a licitació l'habitatge ja acabat", explica el conseller delegat de Visoren, Ramon Ruiz. "La situació per als llogaters no ha variat, simplement abans rebien un rebut de l'Incasòl i ara el reben de Visoren, fins i tot m'atreveria a dir que han guanyat perquè hem pintat l'escala i hem afegit més serveis", hi afegeix Ruiz. Amb tot, quan poc després l'Incasòl va intentar replicar l'operació amb cinc edificis situats al Masnou, Alella i Teià, la pressió dels mateixos municipis que havien cedit el sòl per construir-los va aturar l'operació.

CARTERA HETEROGÈNIA. Però si l'Incasòl manté en estudi la venda de la seva cartera no és només per una qüestió d'imatge, sinó perquè necessita temps per estructurar els seus actius. I és que, si bé els que estan situats en ciutats principals amb demanda assegurada són un caramell per als inversors, els que es van promoure en zones secundàries poden ser un maldecap. Però, a més, entre els 14.000 pisos hi ha de tot: promo-

LES XIFRES

30.000

pisos públics en règim de lloguer
D'aquests, prop de la meitat són a les mans de l'Incasòl, dependent de la Generalitat.

298

pisos del Consell, en mans privades
La Fundació privada Pisos de Lloguer va cedir la gestió dels seus actius a Azora.

cions fetes sobre sòl dotacional i en dret de superfície totalment blindades, d'altres amb una vinculació al lloguer social més breu i, per tant, amb major marge per a l'inversor, etc., i, per tant, el més probable és que l'Incasòl opti per fer diferents paquets en funció del perfil d'inversor que pugui estar interessat en cada cas. A més, el govern català no descarta obrir la venda als particulars que ja ocupen els pisos, i afirma que té prop de 600 sol·licituds de llogaters interessats a convertir-se en propietaris. "El problema amb aquesta opció és que passaries a tenir edificis on hi hauria pisos en lloguer i pisos en propietat, i això

és molt més difícil de gestionar i molt poc atractiu després per a l'inversor", destaca García Montalvo.

I mentre la Generalitat amaga el cap i deixa passar el temporal en espera de decidir què fa amb la cartera de l'Incasòl, on es preparen moviments és a l'entorn del món local, l'altre gran propietari públic d'habitatge social de lloguer. L'alcalde d'Olot i responsa-

ble de l'àrea d'Urbanisme i Habitatge de l'Associació Catalana de Municipis, Josep Maria Coromines, admet que alguna administració està estudiant aquesta possibilitat; "tot i que no podem parlar d'un moviment generalitzat, els municipis, d'entrada, el que volen és justament el contrari, tenir com més pisos socials millor". El problema ve, explica el president de l'Associació de Promo-

La Sareb també es ven l'HPO

Encara falta la firma i, per tant, no és oficial, però fonts properes a l'operació confirmen que, si no hi ha cap imprevist, el fons nord-americà Blackstone serà el que s'adjudiqui la primera cartera formada per pisos de protecció oficial que ha posat a la venda la Sareb. El conegut com a projecte Dorian consta d'uns 600 habitatges repartits en diferents promocions a Barcelona, Guadalajara i Madrid. Blackstone va tancar ja operacions en aquest segment amb la compra de 1.800 habitatges de lloguer social de l'Ajuntament de Madrid.

Sobre l'impacte als llogaters, des de la Sareb s'afirma que els

nous propietaris hauran de respectar les condicions dels contractes actuals.

Amb vista al futur, la Sareb, però, descarta una estratègia de llançar subhastes especialitzades en habitatge protegit i es posa l'accent en el fet que són pisos en règim de lloguer. "És això en el que es fixen els fons", diuen fonts del banc dolent. En tot cas, la cartera de la Sareb d'habitatge protegit és extensa, ja que part dels actius que els van transferir les caixes se centraven en aquest segment. Amb tot, la Sareb no vol confirmar la xifra total d'actius que es corresponen amb aquesta tipologia dins la seva cartera.

tors Públics AVS i president del pla metropolità d'habitatge de Barcelona, Antoni Sorolla, "de les dificultats econòmiques que passen determinades empreses públiques, les quals les empenyen a donar liquiditat als seus actius". I és que el sector denuncia que molts promotors públics s'han vist especialment perjudicats no només pels efectes de la crisi i les retallades en els pressupostos municipals, sinó també per les menors ajudes de la Generalitat i per una política d'habitatge estatal que no hi ajuda. "El pla d'habitatge aprovat pel govern del PP fa impossible pensar en més promocions", indica Vendrell. Si a això se suma el cop de porta fet per les entitats financeres, el panorama no pot ser més negre.

Però fins i tot organismes d'ajuntaments sense urgències financeres, com ara el de Barcelona o el de Sant Cugat, han estudiat aquesta possibilitat. "Vam valorar-ho fa un any, però no pensàvem tant a vendre com en una cessió del dret d'explotació dels habitatges de lloguer", destaca el regidor d'Urba-

Ajuntaments com ara els de Barcelona o Sant Cugat s'han plantejat aquesta possibilitat

nisme de Sant Cugat, Raül Gran-ger. L'operació, però, no va tirar endavant perquè el preu fixat per Promusa, l'empresa de l'Ajuntament de Sant Cugat, no va acabar de convèncer els inversors. És clar que altres municipis no tindran la mateixa capacitat per mantenir-se forts. Per això Coromines assumeix que hi haurà operacions a l'entorn dels municipis aquest any, i en previsió d'això i del que pugui passar amb l'Incasòl, operadors locals com ara Visoren no descarten aliances amb socis financers per acudir als concursos que es puguin obrir. Al costat d'aquests operadors més petits hi ha els grans fons que es miren molt de prop les possibles noves operacions, si bé aquí no es deixaran caure els voltors. "Aquests volen comprar barat per vendre més car a curt termini, i la vinculació al lloguer és a molt llarg termini, aquest és un negoci industrial, no és un sector per a l'inversor especulador", destaca Ruiz.

Un negoci en què surten els números perquè compren barat però també perquè tenen més força per negociar amb els bancs i confien en una gestió dels lloguers més eficient que la que fa l'administració, per tant, amb menys insolvències. Per la seva banda, l'administració repeteix que amb els ingressos que anticipa amb aquestes vendes obté recursos per assumir noves promocions. La clau és garantir l'ús social d'aquests actius que es van fer amb recursos públics.