

Blackstone y Goldman compiten por las 1.500 VPO de Madrid

Los fondos son finalistas en la segunda subasta del Ivima de vivienda protegida. El precio de salida: 67 millones de euros.

A. Fernández/R. Ruiz. Madrid

La drástica caída en los precios de los activos inmobiliarios en España ha despertado el apetito de los grandes inversores internacionales.

En este caso, la firma estadounidense de capital riesgo Blackstone y el banco norteamericano Goldman Sachs han sido seleccionados para competir en la fase final por un lote de 1.458 viviendas protegidas (VPO) de la Comunidad de Madrid, gestionadas por el Ivima (Instituto de la Vivienda de Madrid).

Los inmuebles están alquilados y se encuentran repartidas por toda la región, según informa *Bloomberg* citando a fuentes cercanas a la operación.

Morosidad

El precio de salida del lote que sale a subasta es de 67,2 millones de euros. Las viviendas, que están ocupadas en un 94%, presentan, sin embargo, una tasa de morosidad del 21%. La operación prevé cerrarse en noviembre.

Según anunció la Comunidad hace meses, la operación no afectará a los inquilinos de los pisos, que seguirán con las mismas condiciones y una renta media de 200 euros. De los casi 1.500 pisos protegidos del Ivima puestos a la venta, el 70% son en régimen de alquiler y el 30% de alquiler con opción a compra, y, en ambos casos, se respetará el derecho del inquilino a adquirir la vi-

vienda al precio ya convenido.

Asimismo, el Gobierno regional traspasará 1.588 plazas de garaje, 443 trasteros y 45 locales comerciales en 12 municipios de la región, y, al igual que sucede con las viviendas, la mayoría están en Móstoles, pero también en otras localidades como Alcorcón, Getafe, Alcalá de Henares, Leganés y en cinco distritos más de la capital.

Además de Blackstone y Goldman Sachs, otros fondos internacionales y compañías españolas se han interesado por el lote. Los ingresos de la operación se destinarán a políticas sociales, según anunció el Gobierno.

“Los fondos de inversión internacionales están siendo

muy selectivos en lo que están comprando”, afirmó Fernando Encinar, uno de los fundadores del portal inmobiliario *Idealista.com*, a *Bloomberg*. “Se están centrando en viviendas terminadas con inquilinos y con unos ingresos por rentas asegurados en grandes ciudades como Madrid, donde hay una elevada demanda y los salarios de muchos ciudadanos sí dan para permitirse un alquiler”, añadió.

El objetivo de Blackstone es replicar en España su negocio de alquiler de viviendas de EEUU, aprovechando que los precios de los activos han caído alrededor de un 40% en los últimos años.

Precio de alquiler

Según el portal *Idealista*, los precios del alquiler de viviendas en Madrid han bajado en torno al 19% desde los máximos de 2008, un descenso que llega al 24% en el caso de Barcelona.

“Aunque los alquileres han caído, no durará para siempre el descenso porque el alquiler es la única alternativa para muchas personas”, indicó a la agencia Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea, compañía de asesoría financiera.

Este directivo anticipa que la llegada de grandes fondos de inversión a España profesionalizará el mercado del alquiler y traerá estabilidad a los precios.

MODELO USA

Blackstone ha creado un gran negocio de alquiler de viviendas a particulares en EEUU, modelo que podría replicar en España. El fondo ha invertido 7.400 millones de dólares en comprar 40.000 viviendas en EEUU en los últimos años.



Imagen de una de las promociones de VPO en Madrid vendida a Goldman en julio. / Fran Contreras

YA COMPITIERON EN JULIO POR EL PRIMER LOTE DE VPO

Segundo asalto de los fondos

R.R./A.F. Madrid

No será la primera vez que Blackstone y Goldman Sachs se vean las caras en una subasta de viviendas en Madrid. El pasado verano, Blackstone intentó abrirse paso en el mercado inmobiliario madrileño compitiendo con el banco de inversión para hacerse con 3.000 pisos del Instituto de la Vivienda de Madrid (Ivima).

Finalmente, Goldman Sachs y la inmobiliaria española Azora se impusieron en la puja, desembolsando 201 millones de euros por dicho lote de activos inmobiliarios, un 20% por encima del precio al que las viviendas se pusie-

ron a la venta: 168 millones de euros.

Ahora, los dos fondos de inversión vuelven a competir para hacerse un hueco en el mercado español de alquiler de vivienda, benefi-

Candidatos

● **Blackstone es el mayor fondo de capital riesgo del mundo. Sólo en el sector inmobiliario gestiona 64.000 millones de dólares en activos.**

● **A través de los fondos Whitehall, Goldman Sachs ha invertido más de 11.000 millones de dólares en activos residenciales.**

ciándose de los bajos precios de los activos y de los altos niveles de ocupación de los edificios, que le generan una renta recurrente.

El interés de ambos fondos no es casual, como explican los expertos en el mercado inmobiliario, ya que estos activos no interesan a todos los inversores porque requieren una gestión muy activa de los alquileres (son muchos pisos y con una tasa de morosidad cercana al 20%).

Sea quien sea el adjudicatario, deberá conservar las condiciones de renta fijadas por la Comunidad de Madrid y no podrá venderlos a precios de vivienda libre en 30 años.

Este sábado en Expansión
**LOS VALORES FAVORITOS DE
 LOS FONDOS SUPERVENTAS**

..... Y además

Cómo ganar con la mejora de los resultados empresariales