

EL DESPEGUE DEL MERCADO DE DEUDA



Miguel Arimont Lincoln

Fundador y CEO de LEM Loan eMarket

Como ha ocurrido en otras oportunidades, los términos liquidez y acceso al crédito cobran una vital importancia para poder superar la situación de crisis provocada por el coronavirus. Si hay más flujo de capital y facilidades en cuanto a préstamos bancarios, la sociedad en general se podrá recuperar con mayor rapidez y podrá afrontar las deudas con menos presión financiera.

Esto no supone que los problemas de crédito se solucionen con más crédito, pero sí que las dificultades actuales ocasionadas por el Covid-19 se podrán reconducir con facilidades de este tipo. Justamente por este motivo, y a sabiendas de la importancia que representa el acceso al crédito, las medidas públicas han estado orientadas a evitar que la liquidez se agote. Esto supuso que unas 700.000 empresas pudieran acceder a créditos ICO y miles de familias a las moratorias de crédito.

En este escenario, la tercer palabra clave -entonces- es recuperación económica. Si no hubiera un repunte relativamente rápido de la economía, el aumento de la morosidad será un hecho. Se trata de una cuestión estadística, a mayor crédito en el mercado, mayor riesgo de impagos. En concreto, se pronostica que en España dentro de doce meses el mercado

de la deuda hipotecaria, básicamente el secundario, registrará un repunte del 40% sobre la cifra que actualmente es de unos 84.400 millones de euros -lo que supone el 7% del PIB-.

De esta manera, el mercado pasará de esta cifra de 84.400 millones de euros a entre 120.000 y 150.000 millones. Actualmente, España cuenta con el 13,2% del mercado europeo de deuda hipotecaria, por detrás de Italia (137.200 millones y un 21,5% del total), Francia (123.700 millones, el 19,4%), y por delante, a poca distancia, de Grecia (79.200 millones, con el 12,4% del mercado), según datos de la EBA (Autoridad Bancaria Europea). En Alemania, el volumen es de unos 30.000 millones, y Reino Unido está sobre los 50.000 millones, aunque se prevé un incremento en los próximos años debido al *Brexit*.

El BCE augura que, hasta 2022, unos 72.000 millones de euros en préstamos garantizados entren en mora. Los seis principales bancos españoles (Santander, Bankia, Sabadell, BBVA, Bankinter y Caixabank) han anunciado un aprovisionamiento de 11.000 millones de euros para afrontar esta situación de potencial morosidad que podría producirse entre el último trimestre de 2020 y primer semestre de 2021. Esto ocurre porque a las entidades bancarias lógicamente les preocupa que pueda dispa-

rarse la morosidad y por eso realizan aprovisionamientos de acuerdo con la normativa establecida por el BCE a raíz de la última crisis inmobiliaria del 2007.

Esta situación también generará una ventana de oportunidades para el pequeño inversor, que podrá acceder a este mercado de deuda con inversiones pequeñas -a partir de 2.000 euros- y realizar operaciones que pueden llegar a rentabilidades del 20% si se compra una deuda para realizar una venta acordada, que sea factible, y que se pueda liquidar por un precio inferior al precio del mercado.

Si son operaciones de refinanciación de la deuda, las rentabilidades son menores, entre 8% y 10%. La venta o refinanciación del activo son dos opciones que pueden resultar perfectamente rentables, antes que la ejecución hipotecaria.

Al mismo tiempo que se producirá esta situación, también prevemos que habrá un rebote de la inversión inmobiliaria tras la pandemia, puesto que España sigue siendo estable y atractivo para el capital internacional. A partir del cuarto trimestre, y si la situación sanitaria no se descontrola, veremos un rebote de la inversión extranjera en el mercado inmobiliario español, cuyo interés no ha caído, sino que se ha congelado en los últimos meses por el Covid.

Sin embargo, también habrá un factor desencadenante que es la evolución en la lucha contra la pandemia que están teniendo gigantes económicos como Estados Unidos y China; o más cerca, Reino Unido, Francia y Alemania. Todos ellos países que han sido protagonistas en la inversión en real estate en nuestro país en los últimos años. Ejemplo claro del interés que despierta España y Europa fue el fondo que levantó Blackstone en abril, en pleno auge de la pandemia. La gestora estadounidense consiguió captar 9.800 millones de euros, cerrando el mayor fondo inmobiliario europeo de la historia, un vehículo en busca de oportunidades por todo el continente que recibió el nombre de *Blackstone Real Estate Partners Europe VI (BREPE Europe VI)*.

España será, sin duda, objetivo del último fondo de Blackstone, el mayor propietario privado de viviendas en el país y gestor de una cartera inmobiliaria multisectorial valorada en, aproximadamente, 19.000 millones de euros. Otros fondos internacionales como Cerberus o Lone Star, con grandes carteras bajo gestión en España, también continúan mirando con interés a nuestro país.

En este contexto, somos optimistas con una recuperación rápida del dinamismo en el mercado inversor a partir del cuarto trimestre, pero habrá que esperar todavía unos meses para comprobar el alcance de la recuperación económica, que tendrá dependencia en el desarrollo de la situación sanitaria en España y en el ámbito internacional.

Se prevé un rebote de la inversión inmobiliaria tras la pandemia en España