



20.000 MILLONES DE EUROS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA



- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

31 de enero de 2019

[Inversor inmobiliario.](#)

España con más de 20.000 millones de euros invertidos, ha tenido un desempeño particularmente positivo en la segunda mitad de 2018, impulsado por grandes operaciones como la compra de Hispania y Testa por parte de Blackstone, entre otras.

El volumen de inversión en el sector inmobiliario europeo ha alcanzado los 312.000 millones de euros en 2018, batiendo un nuevo récord, según los datos publicados por CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios. Esta cifra representa un crecimiento del 0,3% respecto a 2017, que también supuso un récord con 311.000 millones de euros.

Francia, Países Bajos, Polonia, España y Portugal han registrado niveles de inversión récord en 2018, siendo estos dos últimos los únicos que han crecido por encima del 50% (56,9% y 51,4% respecto a 2017, respectivamente). En concreto, España con más de 20.000 millones de euros invertidos, ha tenido un desempeño particularmente positivo en la segunda mitad de 2018, impulsado por grandes operaciones como la compra de Hispania y Testa por parte de Blackstone, entre otras.

Por otro lado, en Alemania 2018 ha sido el segundo año con mayor inversión inmobiliaria, con 77.000 millones de euros, un 5,9% más que la cifra de 2017. Mientras que la inversión total en Reino Unido ha disminuido un 6,5% en 2018, debido a la mayor cautela por parte de los inversores ante un escenario geopolítico incierto, la actividad en Londres Central ha subido un 10% en comparación con 2017.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



El sector hotelero ha mostrado un gran atractivo para los inversores en 2018. Hoteles y otros activos alternativos han batido récords con un volumen de inversión de 22.000 millones de euros y 21.000 millones de euros respectivamente, siendo el crecimiento de los alternativos impulsados principalmente por el sector sanitario. Adicionalmente, el sector residencial (inversión en inmuebles residenciales destinados al alquiler) también ha logrado volúmenes de inversión históricamente altos alcanzando los 50.000 millones de euros, un 22,4% más que en 2017, lo que consolida su posición como la segunda mayor tipología de activos, superando por primera vez al Retail.

Sin embargo, el sector de las Oficinas continúa siendo el sector que recibe la mayor inversión, con un volumen total en Europa de 127.000 millones de euros, un 6% superior a la cifra del año anterior. Industrial y Logística, por su parte, ha mantenido una buena actividad. No obstante, tras un 2017 de consolidación en el que se registraron varias transacciones de grandes plataformas, las cifras de inversión en 2018 se redujeron un 23,5% hasta los 33.000 millones de euros. Sin embargo, si excluimos la operación excepcional de Logikor de 12.250 millones de euros, que tuvo lugar en 2017, la inversión hubiera aumentado en 2018 un 6%.

Lola Martínez-Brioso, directora de Research de CBRE España, ha comentado que "2018 ha demostrado ser un año récord para la inversión en el sector inmobiliario, con Europa manteniéndose particularmente fuerte. En términos generales, hay una importante escasez de producto prime en las principales capitales europeas, y esto ocurre también en España, especialmente en Madrid y Barcelona, lo que ha provocado que los inversores -en busca de oportunidades y rentabilidades más altas- se fijen en otros destinos como Valencia, Sevilla, Bilbao, Baleares, Canarias o Málaga".

Por otro lado, en un contexto de aún bajos tipos de interés, bajas rentabilidades de los bonos soberanos en Europa y alta volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros, el sector inmobiliario español continuará siendo atractivo en 2019. Las oportunidades siguen existiendo y tanto yields como cap values son competitivos respecto a los registrados en gran parte de los países europeos.

EUROPE REAL ESTATE INVESTMENT IN Q4 2018

€93.9bn

€311.9bn TTM

TTM = trailing twelve months

▲ Change on Q4 2017 TTM

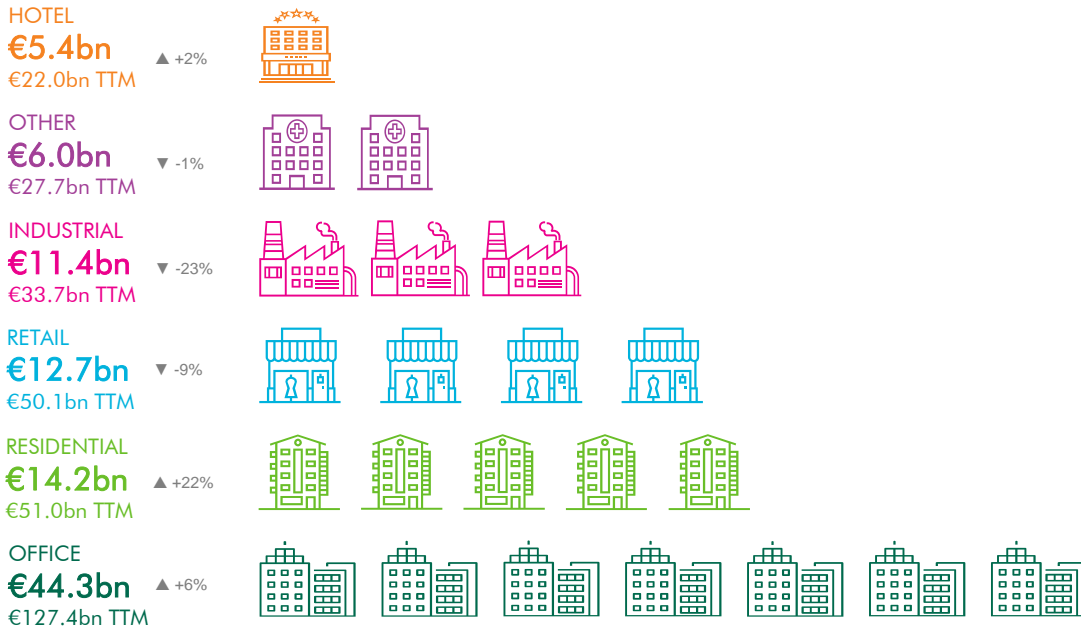


2018 EDGES OVER 2017 FOR NEW RECORD YEAR

In 2018, Europe posted a record high investment volume of €312bn. Compared to 2017 the investment volume in 2018 was broadly flat, but just exceeded the previous year by 0.3%.

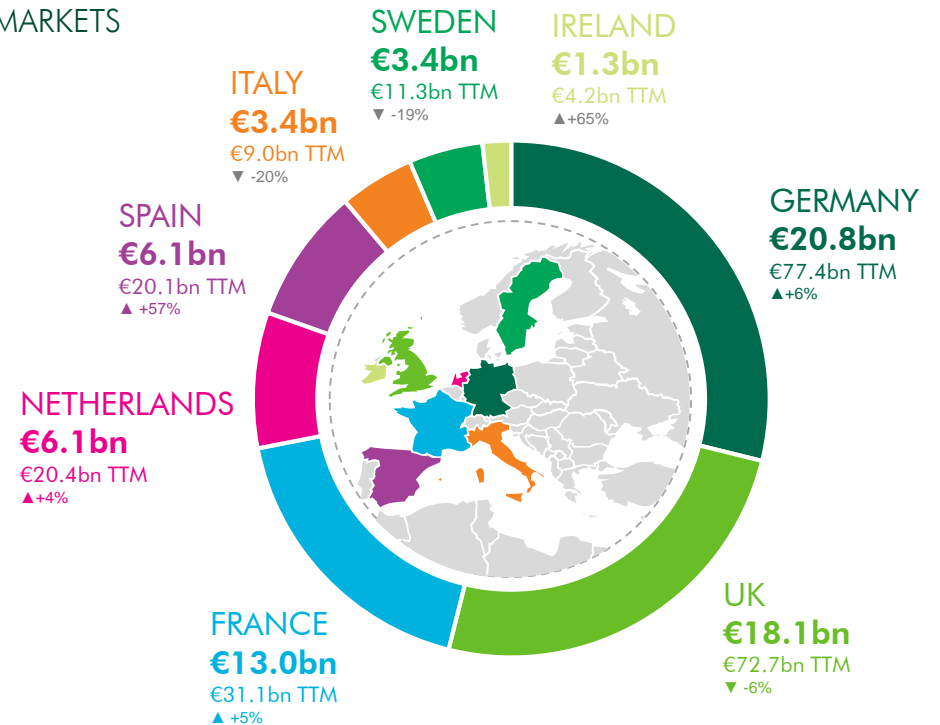
France, the Netherlands, Poland, Portugal and Spain all recorded an historic high in 2018. Spain performed particularly well driven by several ultra-large platform transactions in the second half of the year. In the UK, uncertainty prevails and the investment volume declined by 6%. While UK regional cities are performing well in terms of occupier fundamentals, the investment market remains dependent on Central London property sales. Germany witnessed the second-highest investment volume on record at €77bn, driven by a strong Office and Residential market.

INVESTMENT BY SECTOR



Please note that for France, Residential investment volumes are not available as yet.

MARKETS





Año récord de inversión en el sector inmobiliario europeo

- ***El volumen de inversión total en 2018 ha crecido un 0,3% respecto a 2017***
- ***Se han alcanzado resultados récord en Países Bajos, Polonia, Portugal y España***
- ***La inversión en Oficinas ha aumentado un 6% en comparación con el año anterior***
- ***Niveles récord de inversión en los segmentos de Hoteles y Activos Alternativos***

Madrid, 31 de enero de 2019 – El volumen de inversión en el sector inmobiliario europeo ha alcanzado los 312.000 millones de euros en 2018, batiendo un nuevo récord, según los datos publicados por CBRE, primera compañía a nivel internacional en consultoría y servicios inmobiliarios. Esta cifra representa un crecimiento del 0,3% respecto a 2017, que también supuso un récord con 311.000 millones de euros.

Francia, Países Bajos, Polonia, España y Portugal han registrado niveles de inversión récord en 2018, siendo estos dos últimos los únicos que han crecido por encima del 50% (56,9% y 51,4% respecto a 2017, respectivamente). En concreto, España con más de 20.000 millones de euros invertidos, ha tenido un desempeño particularmente positivo en la segunda mitad de 2018, impulsado por grandes operaciones como la compra de Hispania y Testa por parte de Blackstone, entre otras.

Por otro lado, en Alemania 2018 ha sido el segundo año con mayor inversión inmobiliaria, con 77.000 millones de euros, un 5,9% más que la cifra de 2017. Mientras que la inversión total en Reino Unido ha disminuido un 6,5% en 2018, debido a la mayor cautela por parte de los inversores ante un escenario geopolítico incierto, la actividad en Londres Central ha subido un 10% en comparación con 2017.

El sector hotelero ha mostrado un gran atractivo para los inversores en 2018. Hoteles y otros activos alternativos han batido récords con un volumen de inversión de 22.000 millones de euros y 21.000 millones de euros respectivamente, siendo el crecimiento de los alternativos impulsados principalmente por el sector sanitario. Adicionalmente, el sector residencial (inversión en inmuebles residenciales destinados al alquiler) también ha logrado volúmenes de inversión históricamente altos alcanzando los 50.000 millones de euros, un 22,4% más que en 2017, lo que consolida su posición como la segunda mayor tipología de activos, superando por primera vez al Retail.

Sin embargo, el sector de las Oficinas continúa siendo el sector que recibe la mayor inversión, con un volumen total en Europa de 127.000 millones de euros, un 6% superior a la cifra del año anterior. Industrial y Logística, por su parte, ha mantenido una buena actividad. No obstante, tras un 2017 de consolidación en el que se registraron varias transacciones de grandes plataformas, las cifras de inversión en 2018 se redujeron un 23,5% hasta los 33.000 millones de euros. Sin embargo, si excluimos la operación excepcional de Logisor de 12.250 millones de euros, que tuvo lugar en 2017, la inversión hubiera aumentado en 2018 un 6%.



Nota de Prensa

Lola Martínez-Brioso, directora de Research de CBRE España, ha comentado que “2018 ha demostrado ser un año récord para la inversión en el sector inmobiliario, con Europa manteniéndose particularmente fuerte. En términos generales, hay una importante escasez de producto prime en las principales capitales europeas, y esto ocurre también en España, especialmente en Madrid y Barcelona, lo que ha provocado que los inversores -en busca de oportunidades y rentabilidades más altas- se fijen en otros destinos como Valencia, Sevilla, Bilbao, Baleares, Canarias o Málaga”.

Por otro lado, en un contexto de aún bajos tipos de interés, bajas rentabilidades de los bonos soberanos en Europa y alta volatilidad e incertidumbre en los mercados financieros, el sector inmobiliario español continuará siendo atractivo en 2019. Las oportunidades siguen existiendo y tanto yields como cap values son competitivos respecto a los registrados en gran parte de los países europeos.

Para más información:

CBRE

burson cohn & wolfe
bcw

También puedes seguirnos en:



Acerca de CBRE:

CBRE, con sede central en Los Ángeles, es la compañía de consultoría y servicios inmobiliarios líder a nivel internacional. Cuenta con más de 80.000 profesionales en más de 450 oficinas en todo el mundo (excluyendo filiales). En España está presente desde 1973, donde ofrece servicios inmobiliarios a través de 8 oficinas (Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia, Málaga, Sevilla, Zaragoza y Palma de Mallorca).

Los servicios de CBRE se prestan desde los siguientes departamentos: A&T Industrial, A&T Oficinas, Asset Management, Building Consultancy, Corporate Finance, Cross Border, Debt Advisory, Fondos de Inversión, Global Corporate Services, Hoteles, Inversiones Institucionales, Patrimonios Privados, Residencial, Retail, y Valoraciones. CBRE ha sido incluida en el ranking Best Workplaces España 2017 como una de las 50 mejores empresas para trabajar en España y la única del sector inmobiliario en todo el ranking. Más información en www.cbre.com y www.cbre.es.

CBRE es socio fundador de la ACI, Asociación de Consultoras Inmobiliarias.

CBRE

cbre.es



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL INVERSOR INMOBILIARIO

**Desde el inversor inmobiliario particular
al gran fondo**





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
Introducción. Las ventajas de la inversión inmobiliaria directa frente a otras clases de inversión.	12
1. Diferencias entre la inversión inmobiliaria y la inversión en activos financieros como deuda pública.	12
a. <i>Transparencia</i> de la bolsa vs valoraciones inmobiliarias.	12
b. <i>Liquidez</i> de la bolsa vs iliquidez de los activos inmobiliarios.	13
c. <i>Costes de transacción</i> más costosos en las ventas inmobiliarias.	13
d. <i>Costes de gestión de activos (asset management)</i>	14
e. <i>Rentabilidad</i> bolsa vs rentabilidad inmobiliaria.	14
f. <i>Volatilidad</i>	14
2. ¿Por qué invertir en inmobiliario?	14
a. <i>Diversificación del riesgo.</i>	14
b. <i>Rentas recurrentes.</i>	15
c. <i>Apreciación.</i>	15
d. <i>Inflación.</i>	15
e. <i>Financiación.</i>	15
f. <i>Gestión del activo (asset management).</i>	15
3. Adquisición directa o indirecta de inmuebles.	16
a. <i>Vehículos de inversión inmobiliaria.</i>	16
b. <i>Tenencia directa de bienes inmobiliarios</i>	16
c. <i>Adquisición de acciones de empresas inmobiliarias cotizadas</i>	16
d. <i>Vehículos de inversión colectiva</i>	17
<i>Fondos inmobiliarios</i>	17
<i>Fondos mobiliarios del sector inmobiliario.</i>	17
<i>Real estate investment trusts (REIT) y SOCIMIs</i>	18
<i>Productos derivados (property derivative) del sector inmobiliario basados en índices.</i>	18
PARTE PRIMERA	19
El inversor inmobiliario particular.	19
Capítulo 1. El inversor inmobiliario que compra un piso para alquilarlo. Fase de selección de pisos para alquilar.	19
1. ¿En qué se fija un inversor inmobiliario?	19
Ascensor	19
Garaje	19
Ruidos	20
Número de habitaciones	20
Superficie. Metros cuadrados (útiles vs construidos)	20
Precaución con los metros de terrazas y armarios empotrados.	21
Distribución	21
Los metros de pasillo	21
Orientación	22
Fachada exterior	22
Ventanas	22
Puertas	22
Antigüedad de los edificios.	23
Viviendas a reformar	23
Certificado energético	23
2. Lo que debe saber de los agentes y portales inmobiliarios si quiere invertir en inmuebles para alquilar.	24



a. Al acabar la visita: me quedo porque ahora mismo viene un cliente muy interesado en el piso.	24
b. Ver el número de favoritos en los portales inmobiliarios.	24
c. El tiempo que lleva en venta. La referencia de los portales de internet.	24
TALLER DE TRABAJO	26
Casos prácticos para el pequeño inversor inmobiliario. Ventajas y desventajas de invertir en inmuebles para alquilar.	26
1. Desventajas de invertir en inmuebles para alquilar	26
a. Lleva tiempo recuperar la inversión. El inmueble no tiene liquidez inmediata.	26
b. Recuperación de la inversión. Ej. 120.000 € en comprar una vivienda. 600 €. 17 años en recuperar la inversión.	26
c. Dificultades para alquilar con garantías. No se gana y se gasta (impuestos, comunidad, etc.)	26
2. Ventajas de invertir en inmuebles para alquilar	26
a. Alquilar es más fácil que vender y es más rápido.	26
b. Ingresos regulares.	27
TALLER DE TRABAJO	28
Caso práctico. ¿Cómo se calcula la rentabilidad de un alquiler?	28
1. La fórmula que no falla.	28
2. ¿Qué rentabilidad es adecuada?	28
3. Ejemplos de rentabilidades por alquiler.	29
a. Rentabilidad de la vivienda	29
b. Rentabilidad de los locales comerciales	29
c. Rentabilidad de las oficinas	29
d. Rentabilidad de los garajes	30
TALLER DE TRABAJO	31
Incentivos a la inversión inmobiliaria: inversión inmobiliaria a cambio de nacionalidad.	31
1. Visado de residencia para inversores. La inversión inmobiliaria a cambio de la nacionalidad española (GOLDEN VISA).	31
2. Autorización de residencia para inversores	32
TALLER DE TRABAJO	39
La vía mixta del alquiler garantizado o lease back inmobiliario para particulares.	39
La vía mixta para propietarios: cobrar una cantidad a la firma del contrato de venta más unas rentas mensuales.	39
PARTE SEGUNDA	40
Fiscalidad del alquiler por inversores inmobiliarios.	40
Capítulo 2. Impuesto de la renta de las personas físicas. IRPF.	40
1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	40
2. Rendimientos del capital inmobiliario	40
a. Cómputo de los rendimientos íntegros	41
b. Gastos deducibles	41
3. Imputación de rentas inmobiliarias.	42
4. Reducciones	43
TALLER DE TRABAJO	44
Gastos deducibles y no deducibles en el IRPF por el alquiler de vivienda.	44



1. Gastos deducibles	44
a. Intereses y demás gastos de financiación	44
b. Conservación y reparación	45
c. Tributos y recargos no estatales	45
d. Saldos de dudoso cobro	46
e. Cantidades destinadas a la amortización del inmueble.	46
f. Compensación para contratos de arrendamiento anteriores a 9 de mayo de 1985	47
2. Gastos no deducibles	48
TALLER DE TRABAJO	49
¿Cómo declarar los ingresos del alquiler turístico?	49
1. ¿Qué es una vivienda vacacional a efectos fiscales?	49
2. Impedimentos para desgravaciones por vivienda habitual.	49
3. Las deducciones para el período en que la vivienda vacacional está alquilada.	49
4. ¿Cómo declarar los días alquilados?	50
5. ¿Cómo declarar por los días que no ha estado alquilada?	50
6. Inspecciones y declaraciones paralelas por no declaración de las viviendas vacacionales.	50
TALLER DE TRABAJO	51
¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"?	51
1. ¿Qué se consideran "rendimientos del capital inmobiliario"?	51
2. ¿Cómo se determina el rendimiento neto del capital inmobiliario?	51
3. ¿Qué gastos son deducibles?	52
4. ¿Qué reducciones son aplicables a los rendimientos netos?	52
a. Reducción general	52
b. Reducción especial	53
5. Las retenciones en los rendimientos de capital inmobiliario	53
6. Dación en pago.	53
TALLER DE TRABAJO	57
Rendimientos inmobiliarios en el IRPF. Casos prácticos.	57
1. Arrendamiento de inmueble como rendimiento del capital inmobiliario	57
2. Subarrendamiento	58
3. Arrendamiento de negocios o minas	58
4. Indemnización por resolución anticipada del contrato de arrendamiento	58
5. Inmueble con uso o destino simultáneo en el mismo periodo (arrendado y a disposición de sus titulares)	58
6. El arrendamiento de elementos comunes de un edificio	59
TALLER DE TRABAJO	60
Fiscalidad de las SOCIMIs	60
1. Régimen fiscal especial aplicable a las SOCIMIs en el Impuesto sobre Sociedades ("IS").	60
2. Fiscalidad de los inversores en acciones de las SOCIMIs.	62
a. Imposición directa sobre los rendimientos generados por la tenencia de las acciones de las SOCIMIs	62



(i) Inversor sujeto pasivo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("IRPF")	62
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS o del Impuesto sobre la Renta de no Residentes ("IRNR") con establecimiento permanente ("EP")	63
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	63
b. Imposición directa sobre las rentas generadas por la transmisión de las acciones de las SOCIMIs.	64
(i) Inversor sujeto pasivo del IRPF.	64
(ii) Inversor sujeto pasivo del IS y del IRNR con EP	65
(iii) Inversor sujeto pasivo del IRNR sin EP	65
3. Imposición sobre el patrimonio ("IP")	66
4. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD")	67
5. Imposición indirecta en la adquisición y transmisión de las acciones de las SOCIMIs	68
PARTE TERCERA	69
Inversión inmobiliaria a través de sociedades interpuestas.	69
Capítulo 3. La entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles y de alquiler de inmuebles.	69
1. El concepto de entidad patrimonial en la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.	69
¿Qué es una sociedad patrimonial?	70
a. Concepto de entidad patrimonial.	70
b. Definición del concepto de actividad económica y el concepto de entidad patrimonial.	71
2. Requisitos de una sociedad patrimonial	72
3. Clases y ejemplos de sociedades patrimoniales	73
a. Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles.	73
b. Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin personal empleado con contrato laboral y jornada completa.	73
c. Entidad patrimonial de tenencia de valores	73
d. Entidad NO patrimonial de alquiler de inmuebles	73
e. Entidad NO patrimonial que posee participaciones en capital de otras sociedades.	74
f. Entidad NO patrimonial que posee participaciones en el capital social de otras sociedades (grupo de empresas).	74
4. Ventajas y desventajas de una sociedad patrimonial inmobiliaria.	74
a. Ventajas	75
Si el inmueble no genera rendimiento y no hay autoalquiler. Ahorro de la imputación por renta inmobiliaria de segundas residencias en el IRPF.	75
Renuncia a la exención del IVA en caso de compras de inmuebles de segunda transmisión.	75
b. Desventajas	75
Contratar a un empleado a tiempo completo.	75
No son aplicables los incentivos fiscales de las entidades de reducida dimensión (ERD)	75
No gozan de exención en el Impuesto sobre el Patrimonio ni tampoco gozan de bonificación en el impuesto de Sucesiones y Donaciones al transmitirse las acciones a los herederos.	75
No se aplican las reducciones por ingresos por arrendamiento previstos en el IRPF.	75
5. El caso de la actividad económica en el arrendamiento de inmuebles.	76
TALLER DE TRABAJO	78
El concepto de Sociedad Patrimonial. (Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles. Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin organización mínima. Sociedad que posee exclusivamente inmuebles que alquila, sin ningún medio personal. Entidad no patrimonial de alquiler de inmuebles).	78
TALLER DE TRABAJO	80



Ejemplos de entidades patrimoniales y no patrimoniales	80
Entidad patrimonial de mera tenencia de inmuebles.	80
Entidad patrimonial de alquiler de inmuebles, sin organización mínima.	80
Entidad no patrimonial de alquiler de inmuebles.	80
Sociedad que posee exclusivamente inmuebles que alquila, con medios personales.	80
Sociedad de alquiler de inmuebles en un grupo de sociedades.	80
Entidad patrimonial de mera tenencia de valores.	80
Capítulo 4. Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.	82
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.	82
1. Requisitos principales del régimen.	83
2. Caso práctico. Ejemplo de rentabilidad.	84
3. Régimen legal. Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del impuesto sobre sociedades.	84
Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda	84
Ámbito de aplicación.	84
Bonificaciones.	86
TALLER DE TRABAJO	88
Régimen especial del Impuesto sobre Sociedades para empresas dedicadas al arrendamiento de viviendas.	88
1. Hasta una bonificación del 85% en la cuota del impuesto de sociedades, es decir, tributación a un tipo efectivo del 3,75%.	88
2. Requisitos en la constitución y comunicación a la Agencia Tributaria.	88
3. Requisitos de contabilidad separada por cada vivienda.	88
4. Requisitos en el número de viviendas en alquiler y plazos de alquiler.	89
PARTE CUARTA	91
Los 'family office' inmobiliarios.	91
Capítulo 5. Los 'family office' inmobiliarios.	91
TALLER DE TRABAJO	91
Los 'family office' inmobiliarios. Ejemplo de sociedad patrimonial especializada en inmuebles en renta.	91
TALLER DE TRABAJO	96
Esquemas de Family Office. Compañía privada que gestiona las inversiones (en este caso, inmobiliarias) de una familia.	96
TALLER DE TRABAJO	111
Esquema de 'family office' inmobiliario.	111
1. Concepto de family office.	111
2. Objetivo de un family office inmobiliario.	112
a. Protección del patrimonio.	112
Planificación sucesoria	112
Mejora de costes de gestión.	112
Profesionalización	112
Especialización	112
Implementación y optimización de la estructura patrimonial.	112
b. Gestión del Patrimonio inmobiliario.	112
Selecciones de gestores profesionales.	112



Inversión en activos inmobiliarios. _____	112
Definición del perfil de riesgo. _____	112
3. Clases de family offices inmobiliarios. _____	113
4. Estructuras y organigramas. _____	116
5. Gestión de carteras. _____	117
6. Financiación de las family offices inmobiliarias. _____	121
7. Servicios inmobiliarios de una family office inmobiliario y ejemplos en edificios. _____	122
TALLER DE TRABAJO _____	132
Ejemplos de family offices en España. _____	145
Pontegadea (Family office de Amancio Ortega), Rosp Corunna (Family office de Rosalía Mera), Casa Grande de Cartagena (familia Del Pino), Bestinver (familia Entrecanales), Inveravente (Manuel Jove), Omega Capital (Alicia Kolowitz), March Gestión (familia March), Corporación Exea (familia Puig), Grupo Landon (familia Gallardo), Lafont (familia Carulla), Nefinsa (familia Serratos), Bernat Family Office (BFO)(familia Bernat), Grupo Quercus (familia Carulla), Hemisferio (familia Lara), Libertas 7 (familia Noguera), etc. _____	
PARTE QUINTA _____	164
Rentabilizar el patrimonio inmobiliario. _____	164
Capítulo 6. Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos). _____	164
1. La flexibilidad de la inversión indirecta (vehículos inversores interpuestos) _____	164
2. Inversión inmobiliaria en función de la localización y el desarrollo urbanístico necesario. _____	165
3. Inversión inmobiliaria en función del Project finance y el nivel de riesgo. _____	165
TALLER DE TRABAJO _____	168
La inversión inmobiliaria de las aseguradoras. _____	168
Las compañías de seguros prefieren invertir en inmuebles de forma directa o a través de vehículos de inversión creador por ellas mismas, en lugar de utilizar Socimis, debido a que el consumo de fondos propios que les impone Solvencia II es del 25% de la tasación del inmueble en la compra directa mientras que es del 49% del valor de lo invertido en renta variable. _____	
Capítulo 7. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias. _____	171
1. Prima de riesgo de las rentabilidades inmobiliarias (variables: impago de rentas, desocupación, depreciación y remodelación). _____	171
2. Prima de riesgos de centros comerciales (el problema de la renta variable – cíclico). _____	172
3. Prima de riesgo del sector hotelero. _____	173
4. Prima de riesgo de inversión residencial (vivienda en alquiler). _____	174
5. Prima de riesgo de oficinas (mercado cíclico). _____	175
6. Prima de riesgos de suelo industrial (polígonos industriales y logísticos). _____	176
7. Prima de riesgos de garajes y aparcamientos. _____	178
TALLER DE TRABAJO _____	181
Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo-rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías. _____	181
1. Rentabilidad y riesgo. _____	182
2. Fondos propios y préstamos. _____	182



3. Estrategia inversora (mantenimiento o venta).	183
4. Diversificación y ubicación.	183
TALLER DE TRABAJO	189
Inversores inmobiliarios, perfiles de inversión y rentabilidades exigidas.	189
1. Inversores inmobiliarios oportunistas.	189
2. Inversores Inmobiliarios Value Added.	190
3. Inversores Inmobiliarios Core Plus.	190
4. Inversores Inmobiliarios Core.	190
TALLER DE TRABAJO	191
Perfiles de los fondos inmobiliarios en función del riesgo.	191
1. Fondos oportunistas	191
Gestores de deuda, fondos de capital riesgo, fondos para activos distressed	191
2. Fondos Value - Added	191
Fondos de capital privado inmobiliarios que agrupan capital de diferentes inversores	191
3. Fondos Core Plus	191
Patrimonialistas, aseguradoras.	191
4. Fondos Core	192
Family Office, institucionales, fondos soberanos, compañías de seguros, etc.	192
TALLER DE TRABAJO	197
Tipos de fondos inmobiliarios en función del riesgo.	197
1. Core, o nuclear	197
2. Core-plus o Value-Added	197
3. Opportunity / fondos de oportunidad	197
TALLER DE TRABAJO	199
Estrategias de Inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.	199
1. Inversión en inmuebles en rentabilidad con posibilidades de aumentar las rentas vía inversión en CAPEX (capital expenditures).	199
2. Estrategias de Inversión	199
Core y Core Plus	199
Valor Añadido o Value Added	200
Inversores Inmobiliarios Core Plus	200
Inversores Inmobiliarios Core	200
Oportunista	201
TALLER DE TRABAJO	203
Inversión patrimonialista en activos inmobiliarios.	203
Inversión institucional en activos inmobiliarios en España	203
Inversión patrimonialista en inmuebles en España	203
Fondos de inversión inmobiliarios.	203
Sociedades de inversión.	203
Compañías de seguros y fondos de pensiones.	203
TALLER DE TRABAJO	231
La sentencia del Tribunal de cuentas contra los responsables de la Empresa Municipal de vivienda y suelo (EMVS) de Madrid por la venta de carteras de vivienda pública.	231



Grave precedente para las futuras ventas de vivienda pública a fondos ya que el sistema de valoración legal no se corresponde con las exigencias de inmediatez en épocas de crisis. _ 231
 Texto completo de la sentencia. _____ 232

PARTE SEXTA _____ **323**

Los gestores de grandes patrimonios inmobiliarios. _____ **323**

Capítulo 8. Las gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate). _____ **323**

1. Las gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate) registradas en la CNMV como SGEIC (Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva de tipo cerrado). _____ **323**

a. Puesta en valor de inmuebles y adecuación a la demanda actual. _____ 323

b. Gestión de activos inmobiliarios de los vehículos de inversión. _____ 323

c. Proceso para generar mayor rentabilidad inmobiliaria al menor riesgo. _____ 323

2. Capital privado inmobiliario (private equity real estate) _____ **324**

3. Niveles en la gestión del capital privado inmobiliario. _____ **324**

Gestión de Capital o Gestión de Fondos/ Inversiones _____ 324

Gestión de Activos inmobiliarios. _____ 325

Gestión Inmobiliaria / facility management. _____ 325

4. Estrategias de inversión inmobiliaria de los fondos de capital privado inmobiliario. _____ **325**

Core y Core Plus (poco riesgo: ingresos recurrentes de alquileres y baja plusvalía equiparable a la inflación. _____ 325

Valor Añadido o Value Added (riesgo medio: rehabilitar para poner en valor). _____ 326

Oportunista (riesgo alto: desarrollar nichos de mercado inmobiliario potencial). _____ 326

TALLER DE TRABAJO _____ **327**

Fases de la gestión de activos inmobiliarios _____ **327**

1. Due Diligence del inmueble. _____ **327**

2. Gestión de activos inmobiliarios y plan de mitigación de riesgos. _____ **327**

3. Publicación de activos inmobiliarios disponibles. _____ **327**

4. Comercialización de inmuebles, plan de marketing y estrategias. _____ **328**

a. Elaboración del Plan Comercial y Plan de Marketing inmobiliario. _____ 328

Plan comercial _____ 328

Distribución de carteras y objetivos _____ 328

Plan de acciones de Marketing inmobiliario. _____ 328

b. Comercialización de los activos inmobiliarios. _____ 328

Fijación de precios de los activos inmobiliarios. _____ 328

Gestión y seguimiento de activos inmobiliarios. _____ 328

TALLER DE TRABAJO _____ **329**

Folleto de presentación de gestoras independientes de capital privado inmobiliario (private equity real estate). _____ **329**

TALLER DE TRABAJO _____ **379**

Los Fondos Inmobiliarios. Reglas generales. _____ **379**

TALLER DE TRABAJO. _____ **386**

Fondos de inversión inmobiliaria. Fondos de Inversión Inmobiliaria. _____ **386**

Valor liquidativo y régimen de suscripciones y reembolsos. _____ 386

Comisiones y gastos. _____ 386

Sociedades de Inversión Inmobiliaria. _____ 386

TALLER DE TRABAJO. _____ **449**



Fondos de inversión inmobiliaria. El valor del patrimonio en un fondo de inversión.	
Valor liquidativo aplicable. _____	449
CHECK-LIST _____	452
1. Rotación y gestión de activos inmobiliarios. _____	452
2. Venta de activos inmobiliarios no estratégicos. _____	452
Ventajas _____	452
3. La rotación de activos no estratégicos orientada a la reinversión de los ingresos en inmuebles estratégicos y con mayor capacidad de creación de valor. _____	452
Creación de valor mediante la adquisición de activos inmobiliarios para su transformación y adaptación a las necesidades del mercado, y su posterior venta a terceros, todo ello con una elevada rotación. _____	452
Equilibrio adecuado entre la rotación inmobiliaria y la rentabilidad de cada operación. ____	452
4. El Plan Estratégico inmobiliario debe contemplar la desinversión de activos cumpliendo con el objetivo marcado de rotación de activos maduros. _____	453
PARTE SÉPTIMA _____	454
CrowdInvesting y Crowdfunding o Inversión Colectiva en inmuebles (financiación e inversión inmobiliaria). _____	454
Capítulo 9. Crowdfunding. _____	454
1. El desarrollo del crowdfunding inmobiliario y las plataformas de inversión Crowd.	454
2. Crowdlending y equity crowdfunding en España. _____	454
3. Concepto de crowdfunding. _____	455
4. Clases de crowdfunding. _____	455
5. Crowdlending y Equity Crowdfunding (proyecto de financiación participativa en una página web). _____	455
TALLER DE TRABAJO _____	457
Plataformas de crowdinvesting _____	457
TALLER DE TRABAJO _____	459
Todo lo que hay que saben antes de invertir en crowdfunding inmobiliarios. _____	459
1. Plataformas de crowdfunding inmobiliario para captar pequeñas aportaciones de inversores particulares _____	459
2. ¿Se invierte directamente en un inmueble? _____	460
3. ¿Qué supone participar en una Sociedad Limitada propietaria de un inmueble? _	460
4. La rentabilidad anunciada por las plataformas de crowdfunding inmobiliario. ____	461
5. ¿Cómo recuperar parte de la inversión? _____	461
6. Responsabilidad de las plataformas de crowdfunding con el inversor inmobiliario.	462

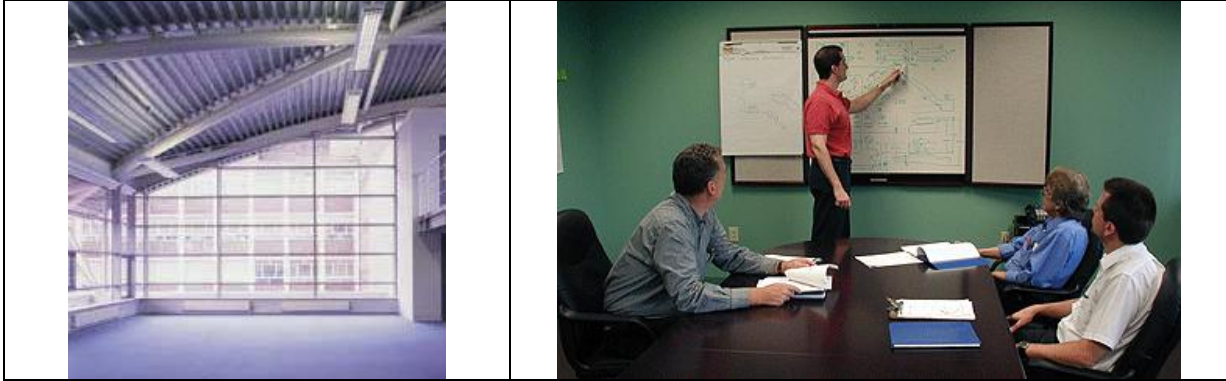
¿QUÉ APRENDERÁ?



- **Inversor inmobiliario patrimonialista. Inmobiliaria patrimonialista.**
- **Medidas anticíclicas de prevención del riesgo inmobiliario.**
- **Proceso de reestructuración de su patrimonio con el objeto de incrementar los niveles de rentabilidad**
- **La estructura financiera de una inmobiliaria patrimonialista. Activos inmobiliarios para su alquiler.**
- **La gestión técnica del patrimonio en una inmobiliaria patrimonialista.**
- **Estrategia inversora inmobiliaria. Equilibrio financiero (riesgo rentabilidad) en el análisis de rentabilidad por alquiler o plusvalías.**
- **Estrategias inmobiliarias directas o indirectas (vehículos inversores interpuestos).**
- **Estrategias de inversión y perfil de fondos patrimonialistas inmobiliarios.**
- **El private equity inmobiliario.**



Introducción. Las ventajas de la inversión inmobiliaria directa frente a otras clases de inversión.



1. Diferencias entre la inversión inmobiliaria y la inversión en activos financieros como deuda pública.

a. *Transparencia* de la bolsa vs valoraciones inmobiliarias.