

## **La convivencia entre financiación bancaria y alternativa, esencial para hacer viables más proyectos que ayuden a paliar el grave déficit de oferta de vivienda**

- **Los expertos destacan que la financiación alternativa seguirá escalando posiciones como complemento a la financiación bancaria.**
- **La convivencia de ambas fuentes de financiación es esencial para la viabilidad de muchos proyectos.**
- **Urge aplicar reformas y soluciones innovadoras para financiar el desarrollo de suelo y la producción de vivienda asequible ante la fuerte demanda de vivienda en España.**

Madrid, 22 de marzo de 2024 – Existe una creciente diversificación de las fuentes de financiación inmobiliaria desde la financiación tradicional hacia nuevos modelos de financiación alternativa como las plataformas participativas y los fondos de deuda o equity. Los expertos del sector coinciden en que es una tendencia que crecerá exponencialmente en los próximos años. Esta es una de las conclusiones que más se ha repetido durante **Real Estate Financing Forum**, el evento especializado organizado por Planner Exhibitions ayer, en El Beatriz Madrid.

Planner Exhibitions ha contado con el apoyo de algunas de las principales empresas del sector en calidad de partners: Urbanitae como Leading Partner; TQ Eurocredit como Silver Partner; Civislend, Clubfunding, GRC IM, Izilend, Stronghold y Welz como Bronze Partners; Copernicus, Fiduciam, Rebs, Suba y Walliance como Partners; Fundación Prodis como NGO Partner; ACP Málaga, Asociación Provincial de constructores y promotores de Zaragoza, AEV, APCE Catalunya, APROVA, ASOCIMI, ASPRIMA, Faec, le Real Estate Club, PROINBA, PROVIA, RICS, ULI Spain y WIRES como Industry Partners; Brains Real Estate, Inmobiliario mes a mes, Fotocasa Pro y Por Metro Cuadrado como Media Partners.

La jornada daba comienzo con la ponencia de **Ángel Estrada**, director general de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución del **Banco de España**, que ha ofrecido una **perspectiva integral sobre el estado actual del sector y su impacto en la estabilidad financiera**. La conclusión principal es que la situación del sector inmobiliario en España es estable, gracias a una gestión prudente de las nuevas hipotecas y a una mejora de la situación financiera de las empresas del sector. No obstante, el regulador mantiene una monitorización constante para detectar los riesgos potenciales para la estabilidad financiera relacionados con el crecimiento de los precios de la vivienda, la calidad del crédito y la sensibilidad a los tipos de interés.

En el panel **Perspectivas de la financiación inmobiliaria en España**, se puso de manifiesto la resiliencia que ha mostrado el sector residencial durante 2023, en el que a pesar del fuerte incremento de tipos ha registrado cerca de 590.000 transacciones, según el INE, con ventas de viviendas nuevas que han alcanzado prácticamente el 100% de lo construido, manteniéndose así por encima de los niveles previos a la pandemia. Esta situación refleja una notable recuperación y sugiere una visión de la vivienda no solo como una industria, sino como una infraestructura esencial y una necesidad social, tal como señaló **José Luis Suárez**, profesor y director del campus de Madrid de **IESE**, y como se discutió en el panel moderado por **Alberto Valls**, Socio de Financial Advisory en **Deloitte** y presidente de **ULI Madrid**. Además, existe un desafío notable ante el desequilibrio entre la demanda y la capacidad de producción de viviendas, especialmente en comunidades como Madrid. Todo ello en un contexto de financiación complejo, y en el que se acentúan las dificultades de acceso a una vivienda, en particular para los jóvenes. **Jorge Ginés**, director general de **Asprima**, y **María José Leal**, Chief Financial Officer de **Aedas Homes**, destacaron la necesidad de soluciones innovadoras tanto en la financiación del suelo como en ayudas destinadas a los compradores para mejorar la situación.

**En el panel sobre la evolución de la financiación bancaria** se ha destacado que el sector bancario mantiene un interés activo en financiar proyectos inmobiliarios, particularmente en ubicaciones con alta demanda de viviendas. Actualmente se pide una mayor aportación de capital por parte de los promotores

y un enfoque en la preventa como medida de seguridad y evaluación del proyecto, una actitud cautelosa que pretende evitar errores pasados y adaptarse a las directrices regulatorias, como señalaron **Oriol Forner**, director de negocio y producto promotor de **CaixaBank**, y **Javier Piñeiro**, director de negocio promotor del **Banco Santander**, en el debate moderado por **Miguel Martínez**, Debt Advisor Managing Director de **Colliers**.

La financiación a largo plazo requerida para los proyectos BTR sigue siendo un desafío para la financiación bancaria, lo que requiere mayor colaboración pública y modelos de financiación innovadores para hacer frente a las necesidades habitacionales del país. **Santos González**, presidente de la **AHE**, subrayó la importancia de segmentar bien el mercado y adaptarse a sus diferentes necesidades demográficas, mientras que los representantes bancarios han destacado la necesidad de experiencia y solvencia en los promotores para garantizar la viabilidad y sostenibilidad de los proyectos.

Dentro de **la sesión dedicada a Crowdfunding y Crowdlending**, se puso de relieve la clara tendencia alcista de esta modalidad de financiación, y se destacaron como algunas de sus principales cualidades, la mayor agilidad y flexibilidad en los procesos de financiación en comparación con la financiación bancaria. Como indicó **Diego Bestard**, fundador y CEO de **Urbanitae**, *“este cambio de paradigma está respaldado por un creciente apetito inversor y permite financiar diferentes etapas de un proyecto inmobiliario, incluyendo el suelo”*. *“La tecnología ocupa un papel clave, pero no es el valor diferencial de estos vehículos, sin embargo, sí nos permite obtener una huella de cómo es el perfil del inversor”*, ha señalado **Iñigo Torroba**, CEO de **Civislend**, en una mesa en la que también ha participado **Jordi Argemi**, Deputy CEO & CFO de **Neinor Homes** y que ha moderado **Consuelo Villanueva**, directora Instituciones y Grandes Cuentas de **ST Sociedad de Tasación**.

**Deuda vs capital**, una de las sesiones más esperadas, ha contado con la participación de **Bernat Martínez**, Managing Director de **TQ Eurocredit**; **Cristina Reina**, Managing Director de **Arcano**; **Grégory Torrents**, director de Inversiones de España de **Clubfunding**; y ha sido moderada por **Kaho Ha**, Partner de **GRC IM**. Estos expertos han resaltado la importancia de encontrar un equilibrio entre el equity y la deuda, abogando por la complementariedad de cada tipo de financiación para garantizar la estabilidad y el éxito de un proyecto. Además, la experiencia y la capacidad técnica del promotor, junto con un análisis riguroso de los cash flows y las estrategias de venta, son cruciales para garantizar la viabilidad.

**Combinar financiación bancaria y alternativa** ha sido la discusión en la siguiente mesa donde **Eduardo Richi**, Managing Director de **Stronghold**, ha destacado la complejidad de que financiación bancaria y alternativa coexistan al mismo tiempo en un proyecto, aunque existen situaciones donde esto puede ser factible. En esta sesión, en la que han participado **Jacobo Díaz de Bustamante**, director de Inversiones de **Izilend**; **José María Gómez-Acebo**, director High Net Worth de **Urbanitae**; **Isabel Moro**, Managing Partner de **Welz**, y ha sido moderada por **Rosa Gallego**, directora de Operaciones de **Q-Living** y directora técnica de **Tectum Real Estate**, se ha señalado que en este momento, y provocado por la actual situación de los tipos, el diferencial entre el coste de la financiación alternativa y la bancaria hace a la primera más competitiva que en la época de tipos por debajo de la inflación.

**En el panel dedicado a la financiación del desarrollo del suelo**, los expertos participantes han destacado la actual problemática de la escasez de suelo finalista en España y la necesidad de industrializar su producción como factor que facilitaría la disponibilidad de financiación. **Antolín Arquillo**, presidente de **AEV**, augura una transformación en el sector de la construcción, proyectando que en 15 años el 50% de la misma estará industrializada. Por su parte, **José Ignacio Morales**, Managing Partner & Founder de **Terrano Capital**, ha resaltado la importancia de la financiación complementaria para el desarrollo del suelo, subrayando la solidez del sector residencial y la necesidad de adaptarse a las regulaciones financieras para potenciar la inversión y el desarrollo. **Carolina Roca**, presidenta de **ASPRIMA**, ha abordado dos frentes cruciales: por un lado, la necesidad de incrementar la oferta de viviendas, como se expone en el **Informe Trinity** recientemente presentado por la asociación, y, por otro lado, la urgencia de reformar la legislación del suelo para atraer inversiones y mejorar la eficiencia del mercado, con soluciones sencillas que busquen aliviar la carga financiera sobre los promotores y facilitar

la recuperación de inversiones. Todo ello se ha desarrollado en una mesa moderada por **Marcos Sánchez Foncueva**, gerente de la **Junta de Compensación de Los Cerros**.

Dentro de la mesa de **La financiación de proyectos destinados al alquiler**, se han puesto de relieve las preocupaciones del sector bajo el marco de la Ley de Vivienda. Los participantes, **Roberto Campos**, director general de **Avintia Inmobiliaria**; **Mayca Llorens**, Rental Manager Services Manager de **Solvia**; **Juan Manuel Morante**, director financiero Residencial de **Grupo Lar** y la moderadora, **Laura Fernández**, directora general de **Asval**, han abordado las implicaciones de los cambios regulatorios en el mercado, como la ralentización en los proyectos BTR, también influida por la subida de tipos, y en la percepción de los inversores internacionales.

En la sesión **¿Cómo se está comportando la financiación de proyectos residenciales destinados a la venta?** moderada por **Mamen Fernández**, directora comercial de **Savills**, los ponentes **Rafael González-Cobos**, presidente de **Gupo Inmobiliario Ferrocarril**; **Fernando Moliner**, CEO de **Activitas** y **María Águeda Uña**, directora general de **Gestiono**, han destacado la creciente importancia que tiene la financiación alternativa para los pequeños y medianos promotores, ya que hace viable la producción de vivienda para un importante número de empresas en un sector tan atomizado como el de la promoción inmobiliaria, en particular porque posibilita iniciar obras sin tener el nivel de preventas que tradicionalmente exigen los bancos. Durante la sesión se ha abogado por modelos diversificados de financiación que incluyan equity, financiación alternativa especializada y financiación bancaria en un contexto de disciplina y rigor en el análisis financiero de los proyectos.

La primera edición de **Real Estate Financing Forum** ha puesto de relieve la importancia de la financiación en el sector inmobiliario en general y en el residencial en particular y ha aportado soluciones prácticas ante la evolución constante de la industria inmobiliaria en España.

-FIN-

\*Puedes consultar información detallada sobre cada una de las mesas redondas en el siguiente link: [REAL ESTATE FINANCING FORUM](#)

### **Sobre Planner Exhibitions**

En Planner Exhibitions promovemos y organizamos eventos y otras iniciativas relacionadas para todos los actores del sector inmobiliario. En ellos participan las empresas líderes y otros agentes de la industria, a quienes brindamos la ocasión de contactar con compradores, inversores y prescriptores y de establecer y afianzar relaciones profesionales y corporativas. Creemos en el impacto positivo del sector inmobiliario en la sociedad y contribuimos a mejorar su reputación mediante la comunicación activa, a través de nuestros eventos, de sus avances en sostenibilidad, innovación, transparencia y responsabilidad social.

Somos la compañía que se encuentra detrás de SIMA, SIMAPRO, PROPTECH EXPO, Salón del Inversor Inmobiliario, Inmobiliarios Solidarios y el Observatorio de la Reputación Inmobiliaria, entre otras iniciativas.

### **Para más información:**

**Virginia Fernández**

+34 645 311 086

vfernandez@smartrealestategroup.es

**María Infante**

+34 660 353 813

minfante@smartrealestategroup.es