

EMPRESAS Y EMPRESARIOS



Vista de Varsovia, núcleo de las inversiones inmobiliarias españolas en Polonia. / OFICINA DE TURISMO DE POLONIA

EXPERIENCIAS

Polonia, el destino más 'Made in Spain' de Europa

CUATRO EMPRESAS EXPLICAN SU IMPLANTACIÓN Y LOS PRINCIPALES RETOS QUE AFRONTARON PARA OPERAR EN UNO DE LOS MERCADOS EUROPEOS CON MAYOR RECORRIDO

JORGE B. MONTAÑÉS

Grandes semejanzas unen a Polonia con la España de hace 15 años. Una población similar, una economía en auge, primerizos en la Unión Europea y destacados beneficiarios de fondos comunitarios y una importante carestía de vivienda conforman un panorama similar. El sector inmobiliario español, al amparo de un gran desarrollo, decidió hace unos años iniciar su aventura internacional y Polonia ha sido uno de sus destinos estrella.

Muchas promotoras se han establecido en este país centro-europeo y han podido disfrutar de un boom que ha permitido despegar un mercado inmobiliario absolutamente obsoleto. La clase media polaca ha crecido mucho y cada vez demanda más calidad. Los precios suben a gran velocidad y Varsovia es el epicentro inversor. Otro dato a tener en cuenta es que alrededor del 60% de las adquisiciones de terrenos realizados por compañías extranjeras en 2007 son españolas.

Idioma y costumbres

Como en todos los destinos de la zona, la comunicación es una de las principales dificultades que encuentra el promotor cuando aterriza. Si hay directivos que se atreven a estudiar el rumano dado su mismo origen latino que el español, el idioma polaco se presenta como un reto mucho más complicado, aunque afortunadamente con el inglés es fácil moverse por Varsovia.

Para entrar en el mercado es imprescindible conocer las costumbres empresariales de la otra parte. Todas las fuentes consultadas abogan por buscar una asociación con una empresa local o crear un equipo propio. «En cuanto al equipo, es recomen-

Mercado inmobiliario polaco



FUENTE: Jones Lang LaSalle e Icoex.

C. Celada / EL MUNDO

- Población: 38 mill. de habitantes
- Sector residencial
- Precio medio Varsovia: 2.600 €/m²
- Estabilización de los precios tras una fuerte revalorización
- Sector terciario
- Renta media zona prime de la capital: 29 euros/m²
- Stock previsto 2008: 340.000 m²
- Sector logístico
- Interés en parques industriales junto a los aeropuertos
- Sector hotelero
- Grandes inversiones para la Eurocopa de 2012

«Sorprende sobremanera el nivel de actividad y negocio en cada uno de los viajes que realizamos respecto al anterior». *Fernando Rodríguez Lluésma (Realia)*

«Una de las cosas más curiosas que me ha pasado ha sido visitar unos terrenos y unas obras a 25 grados bajo cero». *José Luis Miró (Sando)*

«En la actualidad se necesitan en Polonia cerca de dos millones y medio de viviendas, de las que se ejecutan anualmente 200.000». *Daniel Millán (Ternum)*

ble no iniciar la actividad inversora hasta no contar con dicho personal», comenta José Luis Miró, vicepresidente ejecutivo de la división inmobiliaria de Sando. Por su parte, Pedro Martínez, presidente de Primer Grupo, explica que negociar con empresarios polacos es muy diferente, ya que el polaco se muestra más reflexivo e inexpresivo que el profesional español. «Eso te hace estar siempre en tensión y suele ser frecuente que cuando crees que

la negociación está llegando a su fin, de repente da un vuelco y tienes que armarte de paciencia para empezar de nuevo».

Todos los promotores destacan la velocidad de su mercado. «Impresiona lo rápido que se está desarrollando. Sorprende sobremanera el nivel de actividad y negocio en cada uno de los viajes que realizamos respecto al anterior», destaca Fernando Rodríguez Lluésma, director de Internacional de Realia, compañía que

eligió Polonia como primer destino internacional y en apenas tres años ha formalizado una cartera de suelo de casi 60.000 m².

Oportunidades

En general, Polonia resulta un país bastante agradable para el visitante español, si bien los empresarios reconocen que es difícil acostumbrarse al duro invierno y a que durante esa estación anochezca muy temprano. «Una de las cosas más curiosas que me han pasado es visitar unos terrenos y unas obras a 25 grados bajo cero», recuerda José Luis Miró.

El mercado polaco destaca por tener oportunidades en todos los segmentos, una de las razones más atractivas para los inversores. En el residencial la tipología de vivienda más demandada y con mayor revalorización es la de una o dos habitaciones y los estudios, debido a la juventud de la población polaca. «En la actualidad se necesitan cerca de dos millones y medio de viviendas, de las que se ejecutan anualmente unas 200.000. Además, hay un mercado de oficinas deficitario, en el que el nivel de ocupación ronda casi el cien por cien. Lo mismo ocurre con el industrial», explica Daniel Millán, socio fundador de Grupo Ternum.

Polonia es un país que aún mantiene un enorme potencial de desarrollo. Los promotores saben que tanto la formación de los clientes como de las administraciones mejora rápidamente y es necesario satisfacer plenamente sus demandas. Las inversiones y el know how del sector hacen que este país sea un campo estratégico de primer nivel. La competencia crece y los empresarios reconocen que una implantación con éxito requiere de muchos recursos y una gran gestión.

GE RE Iberia compra deuda a Credit Suisse

ESTRATEGIA. General Electric Real Estate Iberia acaba de adquirir a Credit Suisse un préstamo por valor de 30 millones de dólares que la entidad financiera concedió a un grupo internacional. El inmueble asociado a la deuda es de uso hotelero y está ubicado en las islas Baleares. La tasa de apalancamiento del préstamo es moderada con respecto al valor del activo, según fuentes de la compañía. La operación supone el primer paso en la estrategia de la empresa en España de compra de paquetes de deuda inmobiliaria a bancos que anunció a *Profesionales SU VIVIENDA* su presidente, Xabier Barrondo.

Jove anuncia inversiones en el sector inmobiliario

NEGOCIO. El empresario gallego y presidente de Inveravante, Manuel Jove, ha anunciado que invertirá 930 millones de euros en el sector inmobiliario y hotelero de México y Marruecos hasta 2011. El que fuera presidente de Fadesa dedicará entre 340 y 400 millones del total al negocio patrimonialista y para crear una cadena hotelera.

Nozar traspasa a Natixis el 3,4% de Colonial

VENTA. Nozar ha vendido al banco francés Natixis el 3,4% de Colonial a un precio de 1,89 euros por título, si bien parte de ese importe estará destinado a cubrir la deuda que la compañía tenía con la entidad financiera. Según informa Efe, con esta operación Nozar disminuye su participación en Colonial del 12,1% al 8,7%, con lo que deja de ser el segundo mayor socio de la empresa.

El Banco Mundial, nuevo accionista de Mixta África



ANUNCIO. La promotora inmobiliaria Mixta África, impulsada por Renta Corporación y con proyectos de residenciales en Marruecos, Senegal, Mauritania, Túnez, Argelia y Egipto, cuenta con un nuevo accionista que se ha hecho con el 10% de la compañía. Se trata de International Finance Corporation (IFC), entidad del Banco Mundial, que además de desembolsar 16 millones de euros para hacerse con los títulos, ha concedido un crédito de 34 millones más a la empresa que preside el ex ministro Josep Piqué (en la imagen).

Un fondo de Abu Dhabi compra la torre Chrysler

OPERACIÓN. Un fonde soberano de inversión del emirato árabe de Abu Dhabi se ha hecho con el edificio Chrysler en Nueva York. La institución ha acordado con sus propietarios la compra del 75% de la propiedad del rascacielos por una cantidad no especificada, aunque ésta podría rondar los 500 millones de euros, según fuentes próximas a la operación.

Vegara espera que se acorte el ajuste del sector

CONFERENCIA. El secretario de Estado de Economía, David Vegara, cree que la «rapidez del ajuste» del sector inmobiliario contribuirá a la vez a que el periodo de normalización sea más corto. Así lo ha expresado durante su intervención en los cursos de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo, donde ha puntualizado que este proceso, que continuará en los próximos meses, permitirá acomodar la oferta y la demanda.