
Empresa

Ismael Clemente (Merlin): “Estamos al final del ciclo”

Marta Casado Pla
11 abr 2019 - 05:00



“Estamos al final del ciclo; 2019 será un año de consolidación del mercado”. Ismael Clemente, consejero delegado de Merlin Properties, considera que el sector inmobiliario en España tiene aún mucho camino por recorrer. Cree que 2019 será “buen año para la inversión” y no quiere ni oír hablar de burbuja inmobiliaria.

“Estamos lejos de los niveles del pico del ciclo pasado”, aseguró Clemente este miércoles en la junta general de accionistas de la compañía. Otros países europeos o Estados Unidos, en cambio, han sobrepasado los datos del 2007 en un 20% o 30%, subrayó. **Unas cifras que le permiten afirmar que el *boom* inmobiliario del ciclo anterior está lejos.**

El actual ejercicio es un año “de consolidación”, a juicio del primer ejecutivo de Merlin. Según explicó Clemente a los accionistas, el ciclo inmobiliario tiene dos fases. La primera es aquella en la que los activos aumentan su valor por la inercia del mercado. En la segunda fase, la revalorización se frena, y el crecimiento viene de la mano de las rentas.

La compañía espera alcanzar 650 millones de ingresos de rentas brutas en 2022

En este punto es donde se encuentra Merlin ahora mismo, con un crecimiento de sus rentas de un 3,1% respecto 2017. “Es un dato muy meritorio”, subrayó Clemente. Merlin incorporó una cartera de Metrovacesa en 2016 con una ocupación del 70%. “Veíamos en esos vacíos una oportunidad”, señaló el consejero delegado de la empresa. Tres años después de la operación, **la ocupación media de los activos de la compañía se sitúa por encima del 90% y las rentas brutas han crecido un 6,5%**, pasando de 470 millones de euros en 2017 a 500 millones en 2018.

Para 2022, la compañía espera alcanzar 650 millones de euros provenientes de las rentas brutas. El mercado actualmente “tiene tensión” y no carece de demanda. El sector de las oficinas, con el auge del *coworking* y los espacios flexibles, y la logística, como consecuencia del crecimiento del *ecommerce*, son dos de los sectores más solicitados.

Pero Clemente advierte a los accionistas: “no hagáis caso a los que hablan del *apocalipsis retail*”. El consejero delegado de Merlin considera que **la aparición del ecommerce ha obligado a los comercios a transformarse**, pero asegura que, de la misma forma que los centros comerciales no acabaron con los locales de pie de calle, tampoco lo hará el comercio online.

“No hagáis caso a los que hablan de ‘Apocalipsis Retail’”

Con todos estos datos en mano, Clemente augura un buen comportamiento de los inversores en 2019. Una percepción que, sin embargo, se puede atenuar por el *efecto Neinor*. Tras el *profit warning* de este lunes, la compañía se desplomó un 16,7% en bolsa, arrastrando también a Metrovacesa y Aedas, que cayeron un 7,4% y un 5% respectivamente. Pese a que Merlin no cuenta con una cartera residencial, **la empresa cerró la jornada en bolsa con una caída del 0,85%.**

Otro de los aspectos que pone en alerta al sector inmobiliario son las elecciones. Clemente mantiene que Merlin seguirá trabajando al margen del ciclo electoral, pero la realidad es que los partidos políticos tienen sobre la mesa medidas candentes sobre el sector inmobiliario. Una de las más polémicas, hasta la fecha, ha sido el decreto ley del Gobierno de Pedro Sánchez, que limita al Índice de Precios del Consumo (IPC) la subida de los precios del alquiler y amplía los contratos de arrendamiento de tres a cinco años.

Otra de las propuestas debatidas en esta legislatura ha sido el cambio de regulación de las socimis. Podemos lo planteó en el inicio de sus negociaciones con el Psoe y, pese a que finalmente no se aplicó, la formación morada lo sigue llevando en su programa. Más allá del sector inmobiliario, las propuestas de urbanismo y medio ambiente influyen también al desarrollo del sector.

Merlin, por ejemplo, está trabajando ahora en usar los párking de las oficinas de su propiedad como espacios destinados a la última milla. Una propuesta que tendrá que ser compatible con la legislación vigente de los ayuntamientos.