

---

Mercado

# 2017, un año a través de sus diez protagonistas

La Torre Agbar, un edificio icónico de Barcelona que se queda sin un inquilino de lujo; Amazon, un revulsivo en el mercado logístico; y Pere Viñolas, uno de los empresarios más activos del sector. Son tres de los protagonistas del *real estate* en España en 2017, un ejercicio que también deja fenómenos de importancia para el negocio inmobiliario como el Brexit o el auge de las *proptech*.

---

Jabier Izquierdo  
28 dic 2017 - 05:00



La Torre Agbar, un edificio icónico de Barcelona que se queda sin un inquilino de lujo; Amazon, un revulsivo en el mercado logístico; y Pere Viñolas, uno de los empresarios más activos del sector. Son tres de los protagonistas del *real estate* en España en 2017, un ejercicio que también deja fenómenos de importancia para el negocio inmobiliario como el *Brexit* o el auge de las *proptech*.



### **Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial**

Pere Viñolas ha sido una de las figuras más importantes del sector inmobiliario en 2017. Colonial, la socimi que dirige desde 2008 junto a Juan José Brugera, presidente del grupo, lanzó en noviembre una oferta pública de adquisición (opa) sobre una de sus principales rivales del sector, Axiare Patrimonio. De salir adelante, la opa hostil generaría un gigante de 10.000 millones de euros en activos, amenazando el trono que regenta actualmente Merlin Properties.

Además, Viñolas ha participado activamente en estos doce meses en la conversión a socimi de la inmobiliaria, lo que generó unas ganancias del 90% durante el primer semestre, y fue suya también la idea de acelerar la digitalización de la compañía con el fichaje del ex director de Mobile World Center, Aleix Valls.



### **Torre Glòries, principal activo de Merlin Properties**

La Torre Glòries (más conocida como Torre Agbar) es un claro ejemplo del camino en el que ha discurrido el sector inmobiliario español este año. Este edificio icónico de Barcelona fue comprado por Merlin Properties durante los primeros días de 2017, previo pago de 142 millones de euros a Aguas de Barcelona (Agbar) y, a falta de pocas jornadas para decir adiós al año, aún se desconoce quién será el inquilino de la joya de la corona de la socimi española con mayor valor en activos.

La crisis política catalana, que desmoronó las opciones de que el inmueble se convirtiera en la sede de la Agencia Europea del Medicamento (EMA), forzó a la socimi a volver a la casilla de inicio y repensar la idea de darle a la torre utilidad como edificio de oficinas, tras la inversión de quince millones de euros que realizó cuando adquirió el activo. Su cambio de manos evidenció el auge del sector, capacitado de

---

nuevo para sellar grandes operaciones, pero su vacío durante doce meses también revela la incertidumbre que sufre Cataluña y, por tanto, el *real estate* español.



**Mario Draghi, presidente del Banco Central Europeo**

Lo que dicte Mario Draghi, presidente del Banco Central Europeo (BCE), ha de ser apuntado siempre por los principales actores del mercado inmobiliario. En otoño, el ejecutivo italiano prometió que realizará subidas muy ligeras del tipo de interés, que actualmente se sitúa en el 0%, como mínimo hasta mediados de 2019. Esta declaración de intenciones es una buena noticia para el *real estate* español, ya que, si el tipo de interés sigue bajo, la rentabilidad que ofrece el inmobiliario es más atractiva: alentando a la inversión y manteniendo a raya, por ejemplo, el precio de las hipotecas.

La hoja de ruta de Draghi contrasta con la que ha tomado en los últimos doce meses la Reserva Federal de los Estados Unidos. Pocas semanas antes del cierre del presente ejercicio, Janet Yellen se despidió de la presidencia del organismo (cede el testigo a Jerome Powell) con los tipos de interés en el país norteamericano en el 1,5%, la tercera subida en sólo un año.



**Juan Velayos, consejero delegado de Neinor Homes**

El directivo Juan Velayos encarna la figura del ejecutivo español que lidera el rumbo de las empresas que gobernarán en los próximos años el mercado residencial español. Su promotora, Neinor Homes, participada por el fondo estadounidense Lone Star, fue la primera en salir a bolsa después de la galopante crisis inmobiliaria que arruinó

---

a buena parte de los reyes de la vivienda de antaño.

En los últimos doce meses, Velayos ha visto cómo primero Lone Star rebajaba en un 27% su control sobre la compañía y, de paso, recaudaba 394 millones de euros; pero, además, ha logrado elevar la cotización de la promotora hasta estabilizarlo alrededor de los 18 euros antes de que sus competidores, como es el caso de Aedas Homes, hayan apostado igualmente por la bolsa. Asimismo, en 2018 se prevé que den el salto al parque un buen número de promotoras participadas por fondos internacionales o bancos estatales, como son Vía Cèlere, Aelca, Metrovacesa y Testa.



#### **Las consecuencias del Brexit**

El Brexit se votó en Reino Unido pero tiene en vilo a toda Europa. Así al menos sucede con el sector inmobiliario español, que ya sobrevuela las islas con el objetivo de pescar suculentas oportunidades en río revuelto y con la incertidumbre de qué ocurrirá con la economía de su principal inversor internacional.

El consejero delegado de Merlin, Ismael Clemente, ha declarado en estos últimos doce meses que el Brexit es “una oportunidad para Madrid y Barcelona”, aunque rebaja las expectativas ante la competencia de París y Frankfurt. En Londres, el centro financiero no teme aún al cambio que supondrá la salida del país de la Unión Europea, pero el desplome del *high street* ya está haciendo mucho daño en este 2017 al sector retail británico.



#### **El conflicto catalán**

---

Más cerca que Londres, Barcelona es otra gran capital europea que ha pasado un 2017 lleno de altibajos. Cataluña ha sido protagonista en estos últimos doce meses por su inestable situación política, lo que ha provocado que la capital catalana haya pasado en apenas unos meses de colocarse en la punta del *real estate* español a ver caer la inversión inmobiliaria en la ciudad por primera vez en cinco años y cómo se mantiene en *stand by* la entrada de capital extranjero. Ahora, Barcelona dibuja un nuevo mapa inmobiliario con 123 grúas que construyen en una ciudad con apetito inversor.



#### La revolución del 'proptech'

El *proptech* es una de las palabras del año en el sector inmobiliario. El *real estate* ha comenzado bajo esta denominación una revolución digital necesaria en boca de muchos expertos. En los últimos doce meses se han introducido un centenar de nuevas *start ups* en el sector inmobiliario, que ya alberga 171 a falta de pocos días para el cierre del ejercicio. En todo el mundo, el *proptech* ha crecido a un ritmo del 300% durante los últimos doce meses y a nivel nacional, ya son 5.000 profesionales los que se dedican a digitalizar el *real estate*.



#### Bienvenido, místico Amazon

El año 2017 será recordado también por ser el ejercicio en el que Amazon, el rey del comercio electrónico, apostó y de manera decidida por España. La compañía estadounidense se introdujo a comienzos de año en el 22@, el distrito tecnológico que se expande en las entrañas de Barcelona, con el alquiler de una sede de 13.000 metros cuadrados de superficie. A ello le siguió la apertura de hasta cinco centros logísticos en Cataluña, donde también instaló un centro de I+D en inteligencia artificial

---

. Lejos de Barcelona, Amazon proyecta tres almacenes en el centro del país y proyecta un nuevo centro logístico en Sevilla.



### **Las obras del Edificio España**

La controversia generada con las obras del Edificio España en Madrid quizá ha sido la más mediática del año. Aunque proviene de años anteriores, tras la adquisición por parte del grupo chino Wanda del histórico inmueble, no ha sido hasta 2017 cuando el conflicto municipal se ha desencallado. Tras la negativa del Ayuntamiento de la capital española al proyecto que quería llevar a cabo la compañía asiática, el edificio quedó en manos de Trinitario Casanova, propietario del *holding* Baraka, que pagó por él 272 millones de euros. Sin embargo, ni en manos chinas ni murcianas ha quedado, finalmente, el inmueble, ya que el activo acabó en la cartera de la cadena hotelera Riu. La familia balear que la controla ha acordado con el consistorio madrileño la rehabilitación del edificio en dos fases y que terminará como un hotel de lujo con el nombre de Riu Plaza.