www.pwc.es

La primera respuesta global al desafío inmobiliario

Aportamos el valor que necesitas

pwc

El sector inmobiliario ha cambiado; necesitamos una nueva respuesta

El sector inmobiliario ha cambiado. La crisis económica ha transformado el mercado, dando entrada a nuevos protagonistas y situándolo en el punto de mira de fondos especializados, entidades financieras, Administraciones Públicas, etc.

La necesidad de reducir el déficit público, la situación financiera de las principales tenedoras inmobiliarias, la visión estratégica de las entidades financieras y la bajada de precios, hace que estemos en un momento propicio para la entrada en el mercado de nuevos actores con liquidez. La adquisición de activos o cofinanciación de proyectos a precios de mercado puede ser una fuente de rentabilidad atractiva para inversores institucionales y *family offices* con un horizonte de inversión superior a los 4–5 años.

El mercado ha dado un giro de 180º, pasando de una situación de fuerte demanda a otra con exceso de oferta.

Por su parte, la Administración Pública ha tomado un papel más activo en el control y seguimiento del sector mediante el desarrollo de una gran actividad normativa y regulatoria. El 3 de febrero se aprobó el Real Decreto-ley 2/2012, de saneamiento del sector financiero, que impacta de forma muy significativa en la dotación de provisiones para todas las financiaciones y activos adjudicados relacionados con el sector inmobiliario.

Estamos, por tanto, ante un nuevo paradigma en el que ya no son válidos los esquemas de asesoramiento tradicionales, basados únicamente en el conocimiento del mercado y de los productos.

Nos encontramos ante nuevas reglas que requieren un verdadero enfoque global que implique un profundo conocimiento del mercado y capacidades sectoriales de alto valor añadido.

La internacionalización de alto valor añadido y la valoración, junto con capacidades que contemplen el entorno legislativo, la propia estrategia de cada entidad, el acceso y el conocimiento de los mercados financieros o las implicaciones corporativas, legales y fiscales, entre otras, permiten dar respuesta al nuevo enfoque demandado en el sector.

Una solución inmobiliaria global

El equipo Inmobiliario de PwC ha diseñado una solución que nos permite poner a su disposición:

1. Un profundo conocimiento del mercado gracias a nuestros equipos de intermediación y valoración.

2. A los mejores asesores de negocio, financieros, fiscalistas, abogados, urbanistas y técnicos, especializados en las diferentes tipologías de producto (residencial, oficinas, terciario, hotelero, etc.) del sector inmobiliario, unido a las estrechas relaciones con todos los potenciales clientes activos en este sector (nacionales e internacionales).

Un equipo único que le acompañará en todo el proceso de puesta en valor de su actividad inmobiliaria.

Análisis de la cartera Estudio detallado de sus activos inmobiliarios, modelo y necesidades estratégicas, visión financiera y del entorno regulatorio	**Definición de la estrategia inmobiliaria** Apoyo en la toma de decisiones	Mantenimiento o venta	**Inversión/ desinversión**	Búsqueda de inversores	*Due diligence* integrada	Diseño de la operación	Ejecución del proceso
			Maximización del valor de la cartera actual	• Asesoramiento en la valoración de inmuebles. • Optimización de ocupación y rentas. • Planeamiento y gestión urbanística del suelo. • Asesoramiento en procesos de refinanciación. • Optimización fiscal / revisión societaria. • Gestión integral de promociones inmobiliarias. • Monitorización, revisión del *Business Plan* y tesorería. • Procesos y soluciones de gestión inmobiliaria. • Procedimientos tributarios / expedientes de valoración catastral.			

Beneficios para su organización

Gracias a la exclusiva solución del equipo inmobiliario de PwC, su empresa podrá:

1. *Acceder a una amplia red de contactos con oportunidades de inversión y desinversión a través de nuestra red nacional e internacional.*

2. *Obtener mayor fiabilidad y objetividad en la definición de sus intereses inmobiliarios para la adopción de las mejores decisiones estratégicas.*

3. *Contar con mayores garantías de éxito al disponer de un análisis completo sobre aspectos clave (fiscales, legales, financieros, etc.) que pueden marcar el desarrollo de una operación.*

4. *Incrementar el valor de sus activos gracias a la gestión especializada e integral de nuestro equipo multidisciplinar.*

Algunas experiencias de éxito…

Fondo de inversión: *Un fondo de inversión con presencia internacional quiso conocer las posibilidades de inversión en deuda hipotecaria. Identificamos y presentamos oportunidades asesorando a lo largo de todo el proceso que concluyó en una transacción de deuda por valor de* ***300 millones de €.***

Promotor inmobiliario: *Identificamos e implantamos una nueva solución fiscal, legal y financiera en una promotora inmobiliaria con un endeudamiento aproximado de* ***900 millones de €.***

Inversor privado: *Detectamos una oportunidad de inversión de acuerdo al perfil de nuestro cliente, ofreciéndole servicios financieros y legales que posibilitaron una operación de Sale & Leaseback por un valor aproximado de* ***30 millones de €,*** *con liberación de espacios improductivos y optimización de la gestión.*

Administración pública: *PwC ha participado recientemente en un proyecto de optimización financiera del patrimonio inmobiliario de una CC.AA. valorado en* ***450 millones de €.***

Entidad financiera: *Gestionamos y asesoramos la ejecución y coordinación de un pool de entidades financieras para la adquisición conjunta de una importante cartera inmobiliaria, compleja, con activos en explotación, por un importe superior a* ***1.000 millones de €,*** *prestando apoyo y asesoramiento en todas las fases del proyecto.*

Nuestras cifras

Refinanciación: Hemos participado, a través de distintos tipos de asesoramiento, en procesos de refinanciación de promotoras inmobiliarias con deuda financiera por valor de ***20.000 millones de €.***

Participamos en el mercado de inversión/ desinversión de activos: En los últimos cuatro años hemos prestado servicios integrales de asesoramiento en transacciones de activos valorados en más de ***3.500 millones de €.***

Contamos con expertos en instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. En los últimos ***10 años*** hemos participado en la redacción y tramitación de más de ***30 instrumentos de planeamiento general,*** asesorado en multitud de proyectos de reparcelación y juntas de compensación, y apoyado en la negociación de propietarios mayoritarios o minoritarios en numerosos convenios urbanísticos.

Optimización de rentas: Optimizamos el valor de carteras inmobiliarias negociando un volumen de las rentas arrenditicias de más de ***50 millones de € anuales.***

Implantación de procesos y soluciones ya testados: Hemos desarrollado procesos internos de gestión inmobiliaria en entidades financieras, promotoras, etc. para optimizar la gestión de carteras que suman un valor total de ***8.000 millones de €.***

Fiscalidad inmobiliaria: Nuestro equipo especialista sectorial lleva más de 15 años prestando asesoramiento fiscal a las principales inmobiliarias europeas y españolas.

Mercado de deuda secundaria: Asesoría en transacciones de NPL´s (Non Performing Loans) por valor de ***400 millones de €.***

Aportamos el valor que necesitas

En PwC somos capaces de ofrecerle la mejor respuesta al nuevo entorno gracias a:

Un equipo multidisciplinar, un único interlocutor: PwC es la única firma capaz de ofrecerle una auténtica visión multidisciplinar. Contará con un solo interlocutor, pero gracias a nuestro enfoque integral, tendrá el asesoramiento de los mejores expertos del sector inmobilario, área financiera, legal, fiscal, cumplimiento normativo, etc.

Conocimiento sectorial: Todos los profesionales del equipo Inmobiliario de PwC, compuesto por expertos procedentes de todos los agentes del sector (consultoras, promotoras, entidades financieras, organismos públicos, empresas patrimoniales, fondos de inversión, etc.) cuentan con un profundo conocimiento del sector inmobiliario y de sus diferentes mercados (residencial, oficinas, retail, centros comerciales y hoteles).

Red global: Contará con un contacto permanente con instituciones nacionales e internacionales especializadas en el sector inmobiliario, gracias a nuestra presencia en todos los ámbitos significativos del sector, así como en más de 150 países. Todos los profesionales de PwC trabajan en equipo y de forma coordinada sea cual sea su ubicación, prestando el servicio con el rigor, la profesionalidad y la política de control de riesgos propios de una de las mayores firmas de servicios profesionales del mundo.

Si quieres más información, puedes contactar con:

España

Enrique Bujidos
enrique.bujidos@es.pwc.com
+34 915 684 356

Guillermo Massó
guillermo.masso@es.pwc.com
+34 915 684 353

Javier García Camacho
javier.garcia.camacho@es.pwc.com
+34 915 684 209

Gonzalo Sanjurjo
gonzalo.sanjurjo.pose@es.pwc.com
+34 915 684 989

Chile

Rodrigo Díaz
rodrigo.diaz@cl.pwc.com
+56 2 2940 0689

PwC ayuda a organizaciones y personas a crear el valor que están buscando. Somos una red de firmas presente en 158 países con cerca de 169.00 profesionales comprometidos en ofrecer servicios de calidad en auditoría, asesoramiento fiscal y legal y consultoría. Cuéntanos qué te preocupa y descubre cómo podemos ayudarte en www.pwc.com

© 2012 PricewaterhouseCoopers S.L. Todos los derechos reservados. “PwC” se refiere a PricewaterhouseCoopers S.L, firma miembro de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.