

El Confidencial

N+1 PREPARA UN NUEVO FONDO DE ALPINA REAL ESTATE

... mientras los españoles prefieren Alemania como refugio para el 'ladrillo'



Berlín (Foto: www.turismoactual.net).

21/11/2011 (06:00h)

El apetito por el ladrillo sigue vigente. Más aún como valor refugio. Sin embargo, lo que sí ha cambiado es la percepción sobre el riesgo geográfico. Después del estallido de la burbuja, **Alemania se ha convertido en la opción favorita para los inversores cualificados y grandes fortunas familiares españolas**, una tendencia que se ha agravado desde que nuestro país se haya convertido en una economía de riesgo dentro de la eurozona.

[Al calor de esta tendencia](#), la firma de servicios financieros **N+1 prepara ya el lanzamiento del tercer fondo de inversión inmobiliario de Alpina Real Estate**, la gestora especializada creada para adquirir activos en el mercado de Alemania. Al ritmo de dos años por fondo, la compañía presidida por **Santiago Eguidazu** sigue explotando el apetito de los grandes inversores privados por tener ladrillo alemán, inquilino alemán y riesgo país alemán.

El tercer fondo que prepara Alpina Real Estate responde al mismo patrón de los dos vehículos anteriores: **invertir fundamentalmente en oficinas, un segmento con precios muy estables, en primeras ciudades como Berlín, Munich o Hamburgo**, donde los precios oscilan en torno los 23 euros por metro cuadrado, al contrario de lo ocurrido en España, donde los las rentas por alquiler se han desplomado más de un 50% en los últimos años.

Otro de los hechos diferenciales que convierten en **atractivo al mercado inmobiliario alemán es la posibilidad de financiación**. El acceso a deuda alemana que Alpina Real Estate ha conseguido para sus inversiones oscila entre el 50-60% del importe de las adquisiciones, con un coste de 100 puntos básicos de media, es decir, una media del 3% a cinco años, según explica **Luis Iglesias**, el responsable de los fondos inmobiliarios de N+1.

De acuerdo con la dinámica inversora, **el tercer fondo de Alpina Real Estate aspira a completarse en torno a los 150 millones de euros**, el dinero necesario para acometer entre cuatro y cinco inversiones. Hasta la fecha, N+1 tiene ya invertidos 500 millones de euros con sus dos primeros vehículos, [a los que además suma el proyecto de Trinova](#), su apuesta de *asset management* para el mercado inmobiliario del Reino Unido, que comenzó a rodar en 2010.

La actividad inversora existente en torno a **Londres hacen de la capital británica uno de las plazas más dinámicas, flexibles y líquidas**. "En cualquier momento hay volumen de inversión", explica Luis Iglesias. "Aunque la demanda sigue estable, la escasez de oferta en las zonas más *premium*, derivado de la sequía de financiación para nuevos proyectos, ha hecho que el mercado se haya recuperado (rentabilidad) por el lado de las rentas".

Respecto a las gestoras españolas, **sólo Metroinvest ofrece un producto de inversión similar**. La firma creada por La Caixa y el grupo Metrópolis ofrece la posibilidad de adquirir inmuebles en las principales ciudades europeas, fundamentalmente en Alemania, Francia y Reino Unido. El proyecto liderado por **José María Xercavins** cuenta ya con activos en Londres, Dusseldorf, Fráncfort y París. [El dinero de los ricos españoles prefiere ladrillo extranjero](#).