



FISHER INVESTMENTS ESPAÑA

¿Es hora de jubilarse?

Solicite la guía con actualizaciones periódicas

DIAS	HORAS	MINUTOS	SEGUNDOS
90	12	36	16

Descubra más

EXPANSIÓN • La oficina estará operativa en junio de 2019 • NOTICIA

Alfa Inmobiliaria desembarca en Bolivia

SU VIVIENDA | Madrid 19 DIC. 2018 | 10:43



Fachada de uno de los establecimientos de la red de Alfa Inmobiliaria.

- La red de franquicias inmobiliarias prevé abrir sus tres primeras oficinas en el país latinoamericano durante el próximo ejercicio
- [Alfa Inmobiliaria amplía su presencia en Latinoamérica](#)

Alfa Inmobiliaria continúa su **expansión** a nivel internacional, preparando su próxima apertura en **Bolivia**.

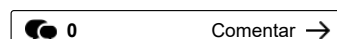
La nueva central de la red de franquicias inmobiliarias, que entrará en funcionamiento el próximo **mes de junio**, estará ubicada en Santa Cruz de la Sierra. Desde esta sede, la compañía tiene proyectado dar soporte a las nuevas oficinas de Alfa Inmobiliaria que se vayan poniendo en marcha en este país latinoamericano.

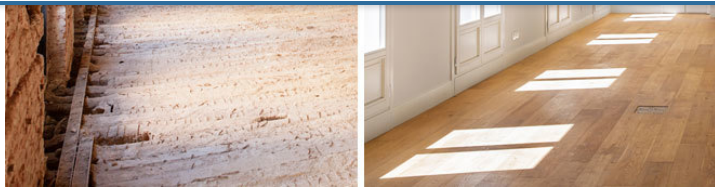
Desde la compañía apuntan que prevén cerrar 2018 con la apertura de, al menos, **tres nuevos puntos de venta** y finalizar el año 2020 con siete en el mercado boliviano.

En la actualidad, la compañía cuenta con más de **200 oficinas**, que se reparten por España (110), México (90), Paraguay (1) y Francia (1). Además próximamente tiene previsto inaugurar nuevas oficinas en Granada, Bilbao, Alcobendas, Alcalá de Henares, Madrid capital e Ibiza.

Para el periodo entre 2018 y 2020 Alfa Inmobiliaria ha creado un **plan estratégico** cuya finalidad es continuar con el proyecto expansivo de la marca, con la implantación de nuevos establecimientos en **Colombia, Perú y Uruguay**.

En cuanto a las previsiones para 2019 se estima un crecimiento constante, con oficinas a pie de calle y crecimiento interno del número de asesores





A la izquierda, interior del edificio de Barquillo, 12, antes de la rehabilitación realizada por la empresa constructora Inbisa. A la derecha, el después tras las obras de reforma del edificio.

- Más de ocho millones de viviendas en España necesitan acometer mejoras en sus estructuras para reparar daños como la carcoma o las humedades
- Estas actuaciones de rehabilitación abren importantes oportunidades de negocio para las compañías promotoras y constructoras
- El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 contempla ayudas dirigidas reformar viviendas particulares y edificios antiguos

Basta pasear por el centro de una gran ciudad como Madrid para hacerse una idea de la edad de sus edificaciones. La obra nueva o en construcción escasea, frente a la abundancia de edificios clásicos de principios del siglo XX que pueden encontrarse en barrios como Chamberí y Salamanca. O las construcciones que se levantaron en los años 60 y 70, **al calor del desarrollismo económico** de aquella época, ubicadas en barrios de la periferia. U otros ejemplos de edificaciones con mayor solera, como las **típicas corralas** que pueblan el barrio de Lavapiés.

Además de aportar personalidad a la zona donde se asientan, estas edificaciones ofrecen un importante **filón de negocio** para el sector constructor y promotor. Ante la escasez de suelo en el centro para levantar obra nueva, profesionales como Gonzalo Prado, director de Contratación de la Territorial Centro de Inbisa, se preguntan «¿Por qué buscar negocio en otras regiones, cuando lo tenemos en Madrid?». Este profesional defiende que «la **rehabilitación de viviendas** es una oportunidad muy buena en estos momentos».

Los **visados concedidos para la reforma** de inmuebles arrancaron el año con fuerza, sumando casi 4.000 entre enero y febrero, lo que supuso un incremento del 8,5% con respecto al mismo periodo del año pasado, según datos del Ministerio de Fomento. Sin embargo, en el acumulado de enero a septiembre cayeron un 4% interanual, hasta las **19.113 unidades**.

Ayudas estatales

Aun con esta caída de los permisos, la rehabilitación se alza como uno de las **mayores focos de interés** para el sector que, además, cuenta con el respaldo de la Administración para promover estas obras. Entre las líneas prioritarias del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se contemplan ayudas para la edificaciones y viviendas particulares que pongan en marcha reformas orientadas a mejorar la eficiencia energética, que figura como uno de los grandes esfuerzos del sector en **este nuevo ciclo**.

El plan del Gobierno incluye, igualmente, **ayudas para aquellas comunidades** que mejoren la accesibilidad al edificio para las personas con movilidad reducida o los mayores de 65 años.

La rehabilitación es, por tanto, una oportunidad de crecimiento para el sector, pero, sobre todo se presenta como una necesidad. Una parte importante **de los 25,2 millones de viviendas** que componen el parque residencial español es antiguo y requiere de mejoras en sus estructuras. Un informe de la aseguradora Mutua de Propietarios cifra en 8,6 millones **-el 34% del parque-** los hogares que necesitan acciones de mejora. El documento refleja que es la cifra de unidades que deben pasar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE), inspección de carácter obligatorio para inmuebles con más de 50 años. En algunas comunidades y ayuntamientos, **se exige para bloques de más de 30 años**.

El estado de conservación, el grado de eficiencia energética y las condiciones de accesibilidad son los aspectos que valora el IEE e identifica las **operaciones de mantenimiento** que deben abordar las edificaciones antiguas. Como recuerda Marta Campos, responsable de Siniestros de Mutua de Propietarios, «es fundamental concienciar a los vecinos sobre la necesidad de realizar inspecciones preventivas que garanticen la **seguridad de los edificios**».

Esta prevención evitaría, entre otros, daños por pudrición derivados de **las humedades en las estructuras de madera características de las obras levantadas entre los años 1900 y 1955**, según señala el informe. Los ataques de carcoma suponen otro peligro para sus estructuras.

Estos bloques suponen el **17% del conjunto de viviendas**, mientras que el 38% corresponde a inmuebles construidos en los años del **desarrollismo (60 y 70)**, «cuando hubo un *boom* de la construcción y la demanda era tan grande que se **producía y fabricaban elementos como vigas** de forma muy rápida», recuerda Pedro Maqueda, portavoz de Sensedi, empresa del grupo Mutua de Propietarios especializada en tecnología aplicada al edificio.

Esta celeridad por **construir a gran escala**, unida a una ejecución menos cuidada, ha derivado en problemas actuales como grietas en fachadas, malos olores por falta de ventilación o el deterioro de componentes como el cableado eléctrico. «Otro problema que hay que abordar en estas construcciones es la **aluminosis**, afección sufrida por los **prefabricados de hormigón** armado de aquella época», explica Maqueda.

Segundo crecimiento inmobiliario

El informe repasa también los **edificios levantados entre 1980 y 1992**, época del segundo crecimiento inmobiliario (el 16%) que, aunque exentos de realizar el IEE, sufren *enfermedades*, especialmente aquellos ubicados en la costa que se han visto deteriorados por el efecto del ambiente salino. El 29% de viviendas restante se construyó entre 1993 y la actualidad. En estos casos, los daños en las estructuras vienen por **deficiencias en el aislamiento térmico**, la elección inadecuada de los materiales o, en ocasiones, por errores en el proyecto y su posterior ejecución, resalta el informe.

Maqueda apela, de nuevo, a la **concienciación de los propietarios** y recuerda que «existen problemas graves como los que atañen a la envolvente del edificio, es decir, fachadas y cubiertas». Pero, añade, «hay otros leves, como grietas y humedades que únicamente necesitan un buen mantenimiento». Es aquí donde empieza la prevención, insiste y señala que «**no hay dos edificios iguales** y la diferencia reside en el nivel de conservación y mantenimiento que se haya hecho».

Para Samuel Población, director de Residencial de CBRE: «La **rehabilitación supone una oportunidad** para regenerar y revitalizar ciertos barrios de Madrid, cuyas construcciones se encuentran obsoletas». Sin embargo, recuerda que los promotores que se lanzan a proyectos de rehabilitación deben salvar varios escollos. «El primero es que, en el centro de la ciudad, la mayoría de **edificios antiguos** están habitados, lo que dificulta poner en marcha acciones de este calado», explica Población. A ello hay que sumar la demora en la concesión de licencias, así como la **protección pública** que tienen elementos como la fachada, la escalera central o la estructura, que obliga a respetarlos, mientras que el resto se puede levantar desde cero.

Salvando estas barreras, Jaime Fernández, adjunto a la gerencia de la Asociación de Promotores Madrileños (Asprima), señala que «la **mejora de la economía y las condiciones de financiación** permiten acometer este tipo de proyectos para complementar la obra nueva. Con respecto a la rehabilitación de edificios antiguos, está claro que las **distintas administraciones** deben apoyar a los propietarios que lo necesiten con recursos públicos para que estos puedan seguir viviendo en su barrio de toda la vida en unas condiciones de habitabilidad apropiadas». Recuerda que «existe una alta demanda de

en construcción en la capital, **alrededor del 60% de desarrollos** en el distrito centro de la ciudad y en los barrios de **Salamanca y Chamberí** corresponde a obras de rehabilitación de edificios. Se trata, en su mayoría, de construcciones de formas clásicas y estilo señorial que tienen protegida su fachada y otros elementos, como la estructura y la escalera central. De este modo, los trabajos consisten en conservar estas partes y **levantar el interior desde cero**, como nueva construcción. Y en este **ámbito de la rehabilitación** también se abre un importante negocio para las promotoras.

Alta complejidad técnica

Una de las compañías más activas en esta clase de desarrollos es Inbisa, grupo que integra promotora y constructora. A **siete millones de euros** han ascendido las obras de rehabilitación del edificio de Barquillo, 12, en Madrid, «un proyecto altamente complejo, por las exigencias técnicas que ha implicado», explica Gonzalo Prado. Otros **proyectos de esta envergadura** que tiene en marcha la compañía se ubican en las calles Prim y Santa Engracia, «a los que se suma el recién terminado edificio destinado al alquiler de oficinas situado en la **Plaza de la Independencia**, que acoge la mítica Puerta de Alcalá», señala el directivo de Inbisa. Los criterios para estas obras son exigentes y más, como señala el directivo, si se recuerdan episodios como el derrumbe hace unos meses del **edificio de la calle Martínez Campos**, donde se acometen trabajos de rehabilitación.

En este sentido, Prado considera que se debe hacer un **estudio detallado de la construcción**: «Primero, hay que entender la edificación y qué patologías presenta. A continuación, hay que examinarla bien en **términos de seguridad y ver de qué materiales está realizada**. Otro punto fundamental es decidir para qué uso se va a destinar, residencial u otros, como oficinas u hoteles».

Prado concluye lanzando un reto a futuro, a la vez que un llamamiento, al sector promotor y constructor: «Entrar en la rehabilitación de zonas de Madrid como **Lavapiés o Cuatro Caminos**, que presentan actualmente poca calidad urbana».

Conforme a los criterios de  **The Trust Project**

[Saber más](#)

RELACIONADOS

Vivienda

- [El precio de la vivienda libre acelera y se anota una subida del 7,2%](#)
- [El 'ladrillo' creará 100.000 puestos de trabajo en los próximos dos años](#)
- [El Ayuntamiento concentra el mayor número de promociones en Madrid, seguido de Pryconsa](#)

TE PUEDE INTERESAR

