

“Smartinvest se ha convertido en una consultora de referencia en Inversión Inmobiliaria”

Javier Escudero Tamayo y Jesús Segado Iglesias Socios fundadores de Smartinvest

Smartinvest es una empresa dedicada al asesoramiento a inversores institucionales y privados en el sector inmobiliario y en la rotación de activos

Desde que fue fundada hace ya más de 12 años, hemos asesorado en la compra-venta de activos representativos de todos los usos dentro del sector; hoteles, retail, oficinas, edificios residenciales, residencias de la tercera edad, apartamentos tutelados, etc. Queremos seguir siendo una empresa de referencia en la inversión inmobiliaria dando un servicio a medida.

Oímos crisis energética, subidas de los tipos de interés, hipotecas que se disparan... ¿Es un buen momento para el mercado inmobiliario?

Podemos hablar de decenas de indicadores macroeconómicos fundamentales, pero no nos engañemos, lo que marca el ritmo es el precio del dinero. Siempre hemos pensado que para los bancos centrales es difícil tener una adecuada sensibilidad en materia de tipos: tienden y tenderán a pasarse de frenada en ambos sentidos. O bajan tipos e inyectan capital de forma desmesurada para avivar la llama, o suben tipos a una velocidad de vértigo para apaciguar la inflación. Nuestra sensación es que nunca adquirirán esa sensibilidad, o más bien, que es una falta de tacto consciente, ya que lo que quieren y necesitan son efectos inmediatos. El problema es que no miden las consecuencias en el medio-largo plazo, y si las miden, ya es algo de lo que se ocuparan más adelante.

Es obvio que, con la actual situación de tipos (el 5,25% en EEUU y 3,75% en Europa) el mercado se ha resentido. En lo que se refiere a inversiones de producto en rentabilidad, cada nicho de mercado tiene su análisis específico, pero es obvio que en general van a tener más protagonismo aquellos inversores que puedan realizar operaciones con recursos propios. O se es muy imaginativo con las estructuras de apalancamiento, o se realizan las operaciones con recursos propios a la espera de endeudarse en el futuro cuando vengan mejor dadas.

No dejemos de lado las regulaciones del gobierno en materia inmobiliaria y que también afecta al mercado. Por ejemplo, la nueva ley de vivienda va a ser un freno para el sector. De hecho, ya ha habido grandes corporaciones que han anunciado públicamente que van a dejar de invertir en este tipo de activos.



Jesús Segado Iglesias y Javier Escudero Tamayo

“Buscamos, analizamos y ayudamos a auditar las inversiones que mejor se adaptan a las necesidades de nuestros clientes”

Ahora os pediré que os vendáis un poco: ¿por qué debemos decidimos por Smartinvest a la hora de hacer negocios inmobiliarios?

En Smartinvest hacemos un análisis exhaustivo del nicho de mercado dentro del sector donde quieren invertir o desinvertir nuestros clientes. Buscamos, analizamos y auditamos las inversiones que mejor se adaptan a las necesidades de nuestros clientes según su perfil de riesgo, capacidad por volumen y tipo de uso del Inmueble.

Somos un equipo que combina mucha experiencia con gente más joven que aporta dinamismo y nuevas tecnologías. Los socios tenemos más de 25 años de experiencia, habiendo participado en operaciones muy representativas en el sector.

Creo que habla muy bien de nuestra dedicación el hecho de que muchos de nuestros clientes nos confían el asesora-

miento en toda su cartera inmobiliaria. Tenemos clientes para los que hemos comprado o vendido más de 15 activos con mucho éxito.

El abanico de clientes de renombre que han confiado en Smartinvest para comprar o vender inmuebles es muy amplio: institucionales de renombre como Azora, Arcano, Neuveen; o Family Office como New Wings Group, Omega Capital, Gorbea, etc.

Y en esta experiencia que comentabas, ¿nos podrías destacar algunas operaciones relevantes?

En los últimos años hemos transaccionado por volumen de más de 500 millones de €, habiendo participado en operaciones muy relevantes. Por mencionar algunas, en el sector residencial hemos ayudado a Tauro Real Estate a construir su cartera de inmuebles comprando más de 10 edificios residenciales. Hemos asesorado en la venta de retail flagships como Iqos Serrano, 36, batiendo récords de precio, C&A en Bravo Murillo o Banco Santander en el Complejo Canalejas. En el segmento de la tercera edad, hemos asesorado en la venta de uno de los complejos de la tercera edad más grandes de España, compuesto por una residencia de Domusvi y 114 apartamentos tutelados. También hemos participado en bastantes operaciones hoteleras y de oficinas. De hecho, a comienzos de este año, asesoramos en la venta del edificio de oficinas más representativo de A Coruña,

¿Hacia dónde creéis que irá el mercado y hacia dónde queréis dirigir Smartinvest?

Hablar de forma general del sector inmobiliario es complicado, ya que cada tipo de activo requiere de su análisis y evoluciona independientemente en función de las circunstancias externas. Por ejemplo, tras la COVID, el mercado de oficinas o retail sufrió mucho, pero la alimentación batió records de ventas y los supermercados se han convertido en un activo muy demandado para los inversores. Como ya hemos comentado, la subida de tipos ha supuesto la ralentización de operaciones de inversores institucionales con necesidades de financiación abriendo la puerta a competir en precio a inversores privados con capacidad de hacer operaciones sin financiarse.

Por otro lado, están apareciendo opciones alternativas de inversión como, por ejemplo, crowdfunding, que están ofreciendo entrada a inversores con tickets limitados a poder participar en operaciones que a nivel privado difícilmente podrían haber accedido.

Con todo esto, desde Smartinvest tenemos que estar siempre actualizados en la evolución del sector. Nos estamos adaptando a nuevas fórmulas de compra-venta de activos y seguiremos creando un equipo que nos ayude a crecer de forma exitosa.