

PODRÍA VENDER UN EDIFICIO A UN FONDO DE INVERSIÓN

Crein invertirá 170 millones en 1.700 VPO en alquiler

La primera constructora privada de España especializada en rentas accesibles –en torno a 200 euros–, tiene ya terrenos en la provincia de Valencia y está negociando con los ayuntamientos.

OLIVIA FONTANILLO, Valencia

"Es necesario encontrar la orientación social de la vivienda, que hoy se ha convertido en un negocio". Con esta filosofía, Juan José Galiano, fundador y presidente del Grupo Crein, dio un giro a su compañía en 2003, dejando a un lado la promoción de renta libre para centrarse en el desarrollo de viviendas en alquiler a precios de protección oficial, convirtiéndose en pionero y referente para la iniciativa privada en España.

Los planes iniciales del grupo contemplaban la construcción de 700 viviendas hasta 2007, con una inversión de 50 millones de euros, pero las crecientes dificultades de acceso a la vivienda, la buena acogida de las promociones en marcha –con unos 400 pisos– y la confirmación de su rentabilidad le han llevado a

La firma cree que para impulsar la VPO hay que reformar la legislación y reforzar los apoyos públicos

plantearse objetivos más ambiciosos. Galiano explica que quiere desarrollar alrededor de mil viviendas adicionales, que requerirían de otros 120 millones.

El presidente del grupo Crein explica que ya se han comprado los solares en los que se desarrollarían estas



Juan José Galiano constituyó el Grupo Crein en 1998. / José Cuñillar

promociones, en la provincia de Valencia, y que está negociando con los ayuntamientos correspondientes. "Vamos a utilizar una fórmula nueva, que no existe en España", afirma, si bien no quiere adelantar detalles hasta tener el proyecto cerrado.

Además de la financiación con recursos propios y créditos de entidades financieras y las subvenciones y ayudas públicas, Crein está estudiando la posible venta a un fondo de inversión nacional –cuya identidad no ha facilitado– de uno de sus futuros edificios en Torrente (Valencia), con lo que podría ingresar al menos 12 millones de euros. "Construiríamos el edificio y lo entregaríamos alquilado; incluso podríamos gestionar el alquiler", señala. Galiano apunta que la fórmula que se plan-

tea el fondo es la de alquiler con opción a compra, a la que optarían los inquilinos con más de cinco años de arrendamiento, "lo que le permitiría obtener unas plusvalías interesantes".

Asegura que los alquileres sociales son rentables para las compañías a medio y largo plazo

"Hay un importante déficit de oferta. Una cuota de 750 euros al mes no es de alquiler; puede existir una cultura de alquiler, pero no a esos precios", apunta Galiano. Además, estima que "es necesario que la construcción y la gestión de los edificios sean rentables para las empresas, apli-

cando las medidas pertinentes desde la Administración para que no haya especulación". Para lograrlo, cree necesarias subvenciones públicas, una reforma de la legislación de vivienda y arrendamientos y "un nuevo Plan de Vivienda para el siglo XXI". "Muchos empresarios dedicarían parte de sus recursos a VPO, porque es un segmento rentable a medio y largo plazo, pero, ante las dudas legislativas, pocos son los que se atreven a iniciarlas", dice.

Rentabilidad

Galiano afirma que su primera promoción de alquiler a precios bajos –veinte viviendas a 230 euros mensuales–, entregada hace un año ya es rentable. "Las subvenciones y los alquileres permiten cubrir la hipoteca socializada y queda un pequeño margen. La inversión se planifica a 25 años, tras los que tendríamos todo pagado, habríamos generado plusvalías y poseeríamos una cartera de viviendas en patrimonio". Una vez concluido ese plazo, el grupo estudiará si mantiene el régimen de alquiler o procede a su venta.

El Grupo Crein alcanzó el año pasado un volumen de negocio de 12 millones de euros, con un crecimiento del 135% respecto a 2003. La compañía centra su actividad en la provincia de Valencia y, por el momento, no tiene previsto extender su actividad a otros territorios.

Control desde la edificación a la gestión

Juan José Galiano explica que una de las vías del grupo para abaratar costes es abarcar todo el proceso de construcción y gestión de los edificios, a través de cuatro sociedades: el estudio de arquitectura Galiano Frías & Asociados; la promotora Naco 2000; la inmobiliaria Urbimetro, y la constructora Imagen Vital. A ellas se sumará en breve una empresa dedicada al mantenimiento de los edificios, "que podrá trabajar para otras compañías", explica. El Grupo Crein gestiona unas 120 viviendas sociales en alquiler, tanto construidas por ellos mismos como compradas. Acaba de terminar 16 de las 64 viviendas de la primera promoción privada en España de VPO en alquiler para personas mayores, para las que ha recibido 250 solicitudes. Cuatro de los pisos y el centro de día que ocupará la planta inferior –con 1.200 metros cuadrados y las tarifas un 30% más bajas que las del mercado– serán gestionados por la ONG Mensajeros de la Paz. Además, trabaja en las primeras fases de dos promociones, en Alfafar y Torrente, con 115 y 135 pisos para jóvenes, ancianos y personas con minusvalías físicas y psíquicas. En todas las promociones, los precios rondan los 200 euros al mes. Los alquilados pueden pedir ayudas públicas, lo que reduce la cuota, que en algunos casos ha llegado a situarse en torno a los 70 euros.



Galiano afirma que Crein busca "el beneficio social". / José Cuñillar