

Bovis. El Project Manager de referencia en España



Alberto de Frutos
Director general de Bovis
España

El mercado inmobiliario y de la construcción en España empieza a dar síntomas de recuperación. La inversión, sobre todo de capital extranjero pero también nacional, tiene a España en su punto de mira y estamos viendo en el último año cerrarse importantes operaciones de compra de activos, fundamentalmente en el mercado de oficinas y hotelero en Madrid y Barcelona.

Estas operaciones están generando a su vez una recuperación en el mercado de Project Management, tanto en la fase previa de Due Diligence técnica, como en la fase posterior de gestión de los proyectos de remodelación y puesta en valor del activo correspondiente.

Para dar una idea de este mercado, y del volumen de operaciones que se han cerrado recientemente, solo en los últimos doce meses desde junio de 2014, hemos desarrollado en Bovis informes de Due Diligence técnica y medioambiental de más de cincuenta edificios, tanto del lado del comprador como del vendedor.

Esto ha llevado a su vez a un incremento sustancial de proyectos de reforma y rehabilitación de edificios existentes, que han contribuido a un incremento en la actividad de construcción en el mercado de edificación en el último año, por primera vez desde el inicio de la crisis.

Pero en mi opinión, no podremos decir que el mercado inmobiliario está recuperándose plenamente hasta que veamos crecer la inversión en obra nueva, como consecuencia de un

aumento de la demanda y una apertura de la financiación al promotor. Y afortunadamente, se empiezan a ver claros síntomas de recuperación también en esta línea. Las inmobiliarias que han aguantado mejor la crisis por sus balances más saneados, están dando los primeros pasos para recuperar la actividad promotora. Todavía es una actividad muy incipiente, pero es un síntoma esperanzador de que la anhelada recuperación puede consolidarse en los próximos años.

Bovis continúa siendo un referente en el mercado de Project Management y hemos mantenido un importante nivel de actividad, incluso en los peores años de la crisis. En los últimos dos años, esta actividad se ha visto incrementada con la incorporación de algunos importantes proyectos a nuestra cartera. Algunos de los más relevantes son los siguientes:

En el mercado de reforma de edificios de oficinas, hemos finalizado con éxito la rehabilitación de un buen número de edificios de oficinas, como el edificio Alta Diagonal, en Diagonal 640 en Barcelona, para Deka Investment, o los edificios de Príncipe de Vergara 110 para IVG o Torre Serrano en la calle Serrano 47 para Infinorsa, ambos en Madrid. En estos momentos, estamos gestionando entre otros los proyectos de reforma de Castellana 77 y Eloy Gonzalo 10, ambos promovidos por GMP, y que incluyen una rehabilitación completa de los edificios, incluyendo el cambio de fachada.

En el sector hotelero, y también en proyectos de rehabilitación, estamos gestionando para NH Hotel Group un proyecto de reforma de 22 hoteles, dentro de un ambicioso programa de inversión en tres años para rehabilitar un gran número de hoteles del grupo en toda Europa. En esta primera fase gestionada por Bovis, se contempla la reforma de 15 hoteles en España (9 de ellos en Madrid y uno en Zaragoza, Barcelona, Salamanca, Santander, A Coruña y Lisboa) y 7 hoteles en Benelux, 5 de ellos en Holanda y dos en Bélgica.

En el sector comercial, estamos realizando para Carrefour Properties la Gerencia de



Construcción (Construction Management) del proyecto de ampliación del Centro Comercial S'Estada en Coll d'en Rabassa en las afueras de Palma. El proyecto consiste en la construcción de un centro comercial con una superficie construida total de 110.000 m² y un presupuesto estimado de cerca de 40 millones de euros. El centro tiene prevista su apertura al público en verano de 2016.

También hemos comenzado recientemente la construcción de un proyecto comercial de nueva planta para Neinver, el Viladecans The Style Outlets, en Barcelona. El proyecto incluye la construcción de 26.500 m² de superficie comercial alrededor de un *mall* abierto y 1.664 plazas de aparcamiento.

Así mismo, desde finales de 2014 venimos desarrollando nuestros servicios de Project Management en uno de los proyectos más emblemáticos de Madrid, la reforma del Edificio Torre España, ya sobradamente conocido por su difusión en los medios. El promotor del mismo es la empresa china Dalian Wanda, uno de los mayores grupos inmobiliarios del mundo, que adquirió recientemente este icónico edificio al Banco de Santander. El proyecto, diseñado por los arquitectos Foster y Lamela, incluye la reforma total del edificio, y albergará un hotel de cinco estrellas de 181 habitaciones, una zona comercial de lujo de 10.000 m², y 222 apartamentos, además de cuatro sótanos de parking. Sin duda es un honor para Bovis poder estar involucrado en un proyecto de esta magnitud y relevancia.

Por otra parte, acabamos de finalizar recientemente con éxito la construcción del Centro de Proceso de Datos para BBVA en Tres Cantos, y continúan a muy buen ritmo las obras de la

nueva sede corporativa del Banco Popular, en el que es probablemente el mayor proyecto inmobiliario en construcción en estos momentos en España.

En definitiva, Bovis mantiene su posición de liderazgo en el mercado de Project Management, donde afortunadamente seguimos siendo la empresa de referencia en el sector, de forma especial en la gestión de grandes proyectos, o aquellos que tengan una especial complejidad.

De cara al futuro, contemplamos con optimismo la situación del mercado, y aun siendo conscientes de que todavía el volumen del sector de la construcción en España a finales de 2015 será aproximadamente el 53% del mercado antes de la crisis en 2007, se detectan signos claros de una recuperación progresiva. Eso sí, hay que ser conscientes de que aún tardaremos diez años más, si es que alguna vez llegamos, a recuperar los niveles de mercado previos a la crisis.

En el sector de Project Management el volumen total del mercado se ha reducido de forma similar, pero la crisis ha clarificado y limitado mucho los "jugadores", manteniendo únicamente aquellas empresas que han podido adaptarse y que son capaces realmente de aportar valor a las nuevas necesidades de los promotores.

Bovis sin duda es una de ellas, y hemos conseguido incluso incrementar nuestra cuota de mercado en el sector, durante los años de la crisis. Recientemente hemos cerrado el año financiero de Junio 2014 a Junio 2015 con un incremento en los ingresos del 25% respecto al mismo periodo del año anterior, lo que da buena muestra del notable crecimiento de actividad. [(O)]