

BOVIS

“Desde Bovis gestionamos una cartera de proyectos muy amplia, con 17 nuevos proyectos comenzados en los últimos doce meses”



Alberto de Frutos

Director general
de Bovis España

ⓄBSERVATORIO Inmobiliario: ¿La entrada de inversores internacionales y la mayor profesionalización del sector inmobiliario están influyendo positivamente en la contratación de servicios de empresas de consultoría y *project management*?

Alberto de Frutos: Aunque afortunadamente los servicios de *project management* son cada vez más reconocidos por los inversores y promotores nacionales, la realidad es que nuestros servicios son más valorados y reconocidos como una figura imprescindible por los inversores internacionales, sobre todo anglosajones. La llegada de estos nuevos inversores ha impulsado sin duda la demanda de servicios de consultoría y *project management* como parte de sus garantías en los procesos de inversión y en los que nosotros hemos percibido un nicho de mercado muy importante.

En este nuevo marco inmobiliario ¿Qué aporta una empresa como Bovis?

La pasada experiencia de algunos inversores que tomaban decisiones basadas en impulsos ha derivado en un inversor más prudente y profesionalizado que valora la seguridad que le proporciona nuestra experiencia en proyectos con clientes internacionales, nuestra reputación de éxitos recurrentes y la garantía de calidad de nuestros servicios. Estos factores nos proporcionan unas ventajas comparativas en relación a nuestros competidores que han facilitado el crecimiento de nuestra empresa en los últimos años.

Bovis es una empresa dedicada de forma exclusiva desde hace muchos años a proporcionar servicios de *project management*, por lo que aportamos una gran especialización y experiencia.

Pero además aportamos mucha flexibilidad a la hora de contratar nuestros servicios, en función de los requerimientos de nuestros clientes. Desde un servicio ligero de seguimiento de la inversión en un *project monitoring*, hasta asumir totalmente el riesgo de coste y plazo de construcción en nuestros servicios de Precio Máximo Garantizado.

Una línea que ha crecido claramente en los últimos tiempos ha sido el *project monitoring*, así como la realización de *due diligences* ¿Cómo actúa su compañía en estos terrenos? ¿Cuáles son sus principales perfiles clientes en estos campos?

Efectivamente, este crecimiento ha sido realmente espectacular en los últimos años, como consecuencia del enorme incremento de la inversión inmobiliaria en España. Los *due diligences* requieren equipos técnicos muy especializados por disciplinas, y una gran capacidad de reacción, al ser normalmente muy exigentes en cuanto a calendarios. En Bovis hemos realizado más de 50 *due diligences* los dos últimos años, sobre edificios de oficinas, hoteles, centros comerciales e industriales, por lo que contamos con equipos muy experimentados en este campo.

Además, los servicios de *due diligence* nos permiten acompañar al inversor desde una fase muy temprana del proceso, por lo que para nosotros es una apuesta estratégica, ya que un buen trabajo en esta fase deriva en muchas ocasiones en trabajos posteriores de *project management* o *project monitoring* en las obras de esos mismos activos.

¿Qué segmentos del mercado inmobiliario están mostrándose más activos? ¿En cuáles está poniendo el foco Bovis?

La distribución por sectores de nuestros servicios se mantiene en parámetros similares desde hace bastantes años, con pequeñas fluctuaciones. En estos momentos, el 35% de nuestra actividad se genera en el sector de oficinas que es el sector con más porcentaje, seguido de centros comerciales con un 20%, industrial con un 16% y hotelero con un 12%. En menor medida el sector residencial supone un 5% de nuestra actividad.

Esta distribución de nuestros servicios es un reflejo de los sectores en los que se está generando una mayor inversión, tanto en proyectos de reforma como en promociones de nueva planta.

Por origen de los clientes, en estos momentos un 60% de nuestros clientes son nacionales y un 40% internacionales, porcentaje este último que ha crecido bastante en los últimos años debido al gran volumen de inversión extranjera en el mercado inmobiliario español.

Muchos expertos coinciden en que el sector residencial ya ha alcanzado la estabilización y otros incluso hablan ya claramente de fase de reactivación ¿Cree que esta mejoría en la vivienda llevará aparejada una mayor presencia de project managers en este segmento? ¿Cuál su experiencia en este ámbito?

Como he comentado anteriormente, el sector residencial no es ahora, ni ha sido tradicionalmente, un sector de gran desarrollo para nuestros servicios de *project management*. En los últimos años no obstante, hemos estado bastante activos en el sector, trabajando fundamentalmente para las empresas inmobiliarias de los bancos, que son las únicas que realmente han promovido proyectos residenciales.

En estos momentos, ante la falta de producto y gran competencia en otros sectores, algunos fondos internacionales están empezando a invertir en residencial. Si esta tendencia se consolida, y dado que sigue existiendo demanda de vivienda nueva, podemos ver una reactivación del sector residencial, aunque todavía muy enfocada en Madrid. Además, la presencia de estos inversores internacionales llevará aparejada sin duda un mayor requerimiento de servicios de *project management* en este sector, tradicionalmente poco profesionalizado.

Como indicativo de la actividad de Bovis, ¿Pueden darnos algunas referencias de proyectos en los que estén participando en la actualidad o que hayan completado recientemente?

En estos momentos, desde Bovis España gestionamos como *project managers* más de treinta proyectos de edificación en España, Portugal, Alemania y Holanda, de los que 17 nuevos proyectos se han incorporado a nuestra cartera en el último año.

Entre éstos, estamos gestionando para Infinorsa la remodelación completa del edificio Torre Europa, una de las torres de oficinas más emblemáticas de Madrid construida en los años 80. El proyecto supone una inversión de 20 millones de euros en una modernización completa del edificio, incluyendo instalaciones, zonas comunes, hall de entrada y plantas de oficinas.

También hemos comenzado recientemente el proyecto de remodelación del edificio de Serrano 90

para el gestor de fondos inmobiliarios alemán Triuva, sobre el que se va a realizar una importante actuación de renovación, incluyendo el cambio de fachada.

Otro proyecto de reposicionamiento de un edificio emblemático es la reforma de la sede corporativa del BBVA en la Gran Vía de Bilbao, cuyas obras en las cinco primeras plantas de uso comercial hemos comenzado recientemente

Además, y dentro del mismo sector de oficinas, veo con satisfacción como algunos promotores están comenzando ya a desarrollar proyectos especulativos de nueva planta, frente a los años anteriores en los que la actividad prácticamente se limitaba a la reforma y puesta en valor de edificios existentes. Entre estos proyectos de nueva planta podemos citar un proyecto de oficinas en Príncipe de Vergara 112 para Inmobiliaria Colonial, y uno para GMP en Las Tablas. También hemos comenzado recientemente otros dos proyectos muy significativos en Madrid, como son las sedes corporativas de Red Eléctrica de España en La Moraleja y de Airbus en Getafe. Con estos dos nuevos proyectos, podemos decir que Bovis habrá gestionado como *project managers* las sedes corporativas de algunas de las mayores empresas españolas, como Telefónica, Repsol, Abengoa e Iberia ya finalizadas con éxito, además de la sede del Banco Popular actualmente en fase de construcción.

En otros sectores, como el comercial, hotelero, e industrial, también hemos comenzado nuevos proyectos en el último año. Entre ellos, merece la pena destacar una planta farmacéutica para la producción de medicamentos de animales para Merck Sharp & Dhome en Salamanca, en la que prestamos nuestros servicios de EPCM bajo el modelo de Precio Máximo Garantizado de construcción, y en la que asumimos por tanto como contratistas el riesgo de coste y plazo de la obra con un sistema de libros abiertos y compartición de ahorros con el cliente.

En Barcelona, también hemos iniciado recientemente dos proyectos nuevos, promovidos por KKH Property Investors. Se trata de la remodelación interior completa del edificio situado en Las Ramblas 124, que albergó en el pasado el Hotel Montecarlo, y que pasará tras la reforma a tener uso comercial. Además, estamos en las fases iniciales de un proyecto muy emblemático en Barcelona, que es el proyecto de la antigua sede de Deutsche Bank, y su reconversión en un edificio de apartamentos de superlujo, y un centro comercial.

En definitiva, desde Bovis gestionamos una cartera de proyectos muy amplia, con 17 nuevos proyectos comenzados en los últimos doce meses. Ello es reflejo de una progresiva reactivación del sector, que esperamos se consolide de forma estable en los próximos años. [()]