

## Frances Reynolds

PRESIDENTA DE REYNOLDS VENTURES

## Cecilia Reinaldo

MANAGING DIRECTOR



### «El ladrillo centra sus aspiraciones en el floreciente Dubai»

La internacionalización para el sector inmobiliario parece erigirse como una de las mejores soluciones a medio y largo plazo para recuperar el dinamismo perdido. Pero el colapso financiero ha incrustado sus tentáculos en casi todos los mercados internacionales y sólo unos pocos parecen escaparse de la marea crítica de los capitales. Uno de esos casos aislados es Dubai, un pequeño emirato en Oriente Medio con crecimientos inmobiliarios de dos dígitos en la última década y que desea atraer el *know-how* español para satisfacer la colosal demanda de viviendas que la oferta local es incapaz de satisfacer. Los responsables de Reynolds Ventures, una de las principales consultoras inmobiliarias del mundo, ha decidido unir ambas necesidades para crear un nuevo modelo de negocio que fructifique en los próximos años.

Carlos Sánchez Ponz

#### REYNOLDS VENTURES Y DUBAI

Dubai es, a día de hoy, un gran desconocido para la mayoría de los empresarios españoles. A pesar del espectacular crecimiento vivido en las tres últimas décadas al albor de las plusvalías del crudo, se pueden contar con los dedos de una mano las compañías nacionales que se arriesgaron a establecerse en el país, a pesar del ambicioso plan estratégico desarrollado por el Gobierno del país, basado en una exención casi total de impuestos y unos costes sociales muy cercanos a cero. Fruto de ello, el emirato logró reducir su dependencia hacia la llegada de los petrodólares y captar la atención de algu-

nas de las multinacionales más importantes del panorama económico mundial.

A causa de esto, la demanda de viviendas en el país árabe ha crecido exponencialmente y los constructores locales han sido incapaces de cubrir las necesidades. La consultora Reynolds Ventures ha encontrado allí su nicho de mercado, ofreciéndose como puente entre las competitivas empresas del ladrillo españolas, pero ahogadas por un mercado, el español, en franca decadencia, y las necesidades de Dubai, repleta de liquidez, pero falta de recursos con los que atender las demandas de la población.

Hace unas semanas, la firma de consultoría organizó un encuentro entre ambos grupos, con algunos de los principales inversores y promotores españoles presentes, iniciando así una relación que esperan que dé resultados muy positivos en el próximo lustro. Por parte de Reynolds Ventures, acudieron a la cita Cecilia Reinaldo, *managing director*, y Frances Reynolds, presidenta, quienes, después del encuentro, relataron en exclusiva su visión del panorama inmobiliario español e internacional y sus previsiones de cara al futuro.

### ¿Cómo se explican el notable crecimiento de Dubai en los últimos años?

Gracias a los ingresos del petróleo, se produjo un florecimiento de la actividad económica, que, desde el Gobierno, se quiso aprovechar para poner en marcha un plan de negocio con el que atraer inversores de mercados alejados de los de las materias primas energéticas. Uno de esos nuevos ejes de la economía fue el segmento inmobiliario, que, a partir de 2002, fue abierto al exterior, permitiendo que capitales extranjeros pudieran convertirse en propietarios de viviendas. Fue el paso definitivo para colocar a Dubai en un nuevo plano de la economía mundial.

### ¿Cómo se ha favorecido la entrada de capitales extranjeros en el país?

El Gobierno ha creado determinadas zonas de negocios, libres de impuestos, con objeto de atraer a las compañías más importantes del planeta. Para ello se redujo el impuesto de sociedades hasta casi cero, algo que también ocurrió en el impuesto sobre los beneficios. En los últimos años, muchas multinacionales han escogido Dubai como eje principal de negocio.

### ¿Qué planes a largo plazo hay previstos para Dubai?

En la última década, el Gobierno ha contratado a los arquitectos más prometedores del mundo para desarrollar una ciudad moderna y plenamente accesible para todos, calcando el espíritu metropolitano de las ciudades europeas. Gracias a eso, hemos aprendido a ser cada vez más competitivos con los precios por el alquiler para oficinas y viviendas en relación con Europa.

### ¿Qué demanda de viviendas tiene actualmente el país y cuál es su capacidad anual de producción?

La población de Dubai crece más de un 10% cada año. El año pasado se requerían 70.000 viviendas y nuestra capacidad productiva apenas pudo satisfacer 40.000. Este año, la demanda superará las 100.000 y las expectativas es que sólo se podrá llegar a las 70.000 nuevas viviendas a finales del ejercicio.

### ¿Qué previsiones estiman sobre el futuro de la economía?

El impacto de la crisis aún no se ha manifestado en toda su extensión. España, al igual que le ha sucedido a otras economías, no ha logrado controlar la inflación y se ha ido creando una burbuja especulativa en diversos ámbitos de la economía. Sin embargo, creo que en España hay todavía un nicho de mercado que no se ha explotado. Nuestra compañía, a través de su rama para España y Portugal, quiere dar a conocer Dubai,

un mercado inversor muy desconocido para los inversores del sur de Europa. Necesitamos el *background* de las compañías españolas del sector para crecer, porque no contamos con el talento suficiente con el que suplir la demanda que hay en Dubai.

### ¿Cuál es el perfil del emprendedor español que puede invertir a Dubai y qué atractivos puede tener para él acceder a ese mercado?

Queremos captar la atención de inversores con capacidad de escuchar, que se atrevan a salir de su perímetro de seguridad. Por apenas 300.000 euros, que se van abonando en cuotas del 10% cada cinco meses y sin intereses, se asegurarán de entrar en un mercado con altas rentabilidades, un sistema productivo floreciente y, lo que es más importante, no tener que pagar impuestos en los próximos 50 años. Empresarios de Reino Unido, Alemania y EEUU fueron los primeros en llegar y los que un mayor beneficio han obtenido, pero aún hay suculentas oportunidades de negocio para nuevos emprendedores.

### ¿Qué proyectos de expansión tiene su compañía en el corto y medio plazo?

Reynolds tiene como objetivo el asesoramiento en todo el proceso inversor inmobiliario en Dubai. Creemos que la crisis financiera, que ha tocado a las principales Bolsas mundiales, nos ha otorgado una oportunidad única, ya que pensamos que podemos orientar muchos capitales que no se saben dónde ubicarse en la compra de activos tangibles en Oriente Medio. Estamos hablando de un segmento seguro, con considerables apreciaciones medias anuales, en un territorio fuera de todo conflicto y en plena florecimiento productivo e industrial. De hecho, el nivel de exigencia de nuestra compañía es muy alto, puesto que la competitividad en el entorno es elevada, ya que se ha alejado por completo de cualquier indexación al mercado petrolífero::