

HELIO CAPITAL MANAGEMENT

LA VIVIENDA INVERSA: UNA INVERSIÓN RESPONSABLE

Helio Capital Management impulsa un modelo que ofrece liquidez a los mayores garantizando su hogar

La firma de inversión inmobiliaria Helio Capital Management, con sede en el Paseo de Gracia 95 de Barcelona, ha consolidado su posición como pionera en el mercado español con su modelo de Vivienda Inversa. A través de esta estrategia, han logrado equilibrar la rentabilidad para el inversor con un impacto social positivo, ofreciendo a las personas mayores liquidez sin renunciar a su hogar.

Con su primer proyecto, Inhome Prime Properties SOCIMI, la compañía ha demostrado que es posible invertir en vivienda con seguridad financiera y sin riesgo reputacional, respondiendo además a una necesidad creciente en España: la monetización del ahorro inmobiliario de los mayores de 70 años.

UN MODELO QUE CONCILIA INTERESES

Según explica Jordi García Estapé, socio de la firma, la clave del éxito de este modelo radica en su capacidad para beneficiar tanto a los propietarios como a los inversores, alineando sus intereses de forma equitativa y sostenible en el tiempo. "Nuestro modelo de Vivienda Inversa consiste en la adquisición de la vivienda a personas mayores que necesitan liquidez, permitiéndoles seguir viviendo en ella mediante un alquiler vitalicio bonificado. Ambos objetivos, que parecían incompatibles hasta ahora, se concilian con este modelo", señala.

Este esquema permite a los propietarios acceder a capital sin perder su hogar, mejorando su independencia financiera y su calidad de vida, ya que pueden destinar esos fondos a gastos cotidianos, reformas o necesidades médicas. Al mismo tiempo, los inversores obtienen una rentabilidad estable y predecible en el tiempo, respaldada por activos inmobiliarios de alta demanda. En nuestro primer proyecto los inversores son mutualidades de previsión social, aseguradoras y *family offices*.

RENTABILIDAD Y SEGURIDAD EN EL MERCADO INMOBILIARIO

Uno de los principales atractivos para los inversores es la rentabilidad de doble dígito, muy superior a la inversión tradicional en vivienda. Helio Capital Management ha conseguido esta eficiencia gracias a una cuidadosa selección de activos en zonas ur-



Jordi García Estapé e Ignacio Pertejo, socios



"Las expectativas de rentabilidad son de doble dígito, muy por encima de la inversión tradicional en vivienda"

banas con alta demanda, lo que mitiga los riesgos asociados a los ciclos económicos y garantiza un retorno estable. "Nuestro modelo minimiza el riesgo financiero gracias a dos estrategias clave: el precio de adquisición de la vivienda y la selección de inmuebles en áreas céntricas y resilientes", explica Ignacio Pertejo, también socio de la firma.

El control sobre el precio de compra es un factor determinante, ya que permite adquirir las viviendas con un margen de seguridad suficiente para evitar pérdidas en escenarios adversos del mercado. Además, la demanda sostenida en ubicaciones estratégicas reduce la posibilidad de depreciación y asegura liquidez en caso de venta futura. Este enfoque ha permitido que su primer

vehículo de inversión, Inhome Prime Properties SOCIMI, opere con éxito desde hace más de tres años. Durante este tiempo, la firma ha optimizado sus procesos de gestión, perfeccionando criterios de selección, estructuración financiera y administración de activos, maximizando así la rentabilidad y la eficiencia operativa.

Y más allá de los retornos financieros, Helio Capital Management enfatiza el impacto social positivo de su modelo. A través de la Vivienda Inversa, han ofrecido a muchas personas mayores la posibilidad de mantener su independencia financiera sin necesidad de vender su hogar en condiciones desfavorables o recurrir a productos menos flexibles como la hipoteca inversa.

INNOVACIÓN EN LA GESTIÓN DEL RIESGO

Otro de los pilares del éxito de la compañía es la modelización estadística y las ciencias actuariales, herramientas esenciales para estructurar una cartera de activos segura y rentable.

"Aplicamos la tecnología de las grandes aseguradoras, adaptada a nuestro segmento y volumen de activos, lo que nos permite prever y mitigar riesgos de forma precisa", comenta Ignacio Pertejo. Además, su enfoque inmobiliario no es especulativo, sino que se basa en la selección estratégica de cada vivienda para asegurar su alineación con el plan de negocio.

"Nuestra prioridad es garantizar que los mayores puedan disfrutar de una mejor calidad de vida sin renunciar a su vivienda, con total tranquilidad y una amplia solvencia financiera que les permita hacer frente a cualquier imprevisto o circunstancia.", destaca Jordi García.

Además, "somos más longevos y necesitamos más dinero para vivir más tiempo", recuerda Ignacio Pertejo, "lo que hace imprescindible desarrollar soluciones que permitan a las personas mayores monetizar su principal ahorro: la vivienda". Este mercado incluye productos como la hipoteca inversa, las rentas vitalicias, la nuda propiedad y, en nuestro caso, la Vivienda Inversa.

Mientras que en países como Reino Unido y Francia se invierten anualmente unos 5.000 y 3.000 millones de euros, respectivamente, en España la cifra apenas alcanza los 200 millones de euros.

Si además tenemos en cuenta que en España la vivienda ha sido históricamente el principal activo de ahorro de los mayores, a diferencia de otros países donde el capital se ha destinado a otros instrumentos financieros, el potencial de crecimiento de este mercado es enorme. "En Helio Capital Management ya estamos trabajando en otros dos vehículos con la misma filosofía, que podrían ver la luz este año. Con ellos, se triplicaría el volumen de inversión existente en España a través de Vivienda Inversa", concluyen los socios.