

"El déficit de vivienda no se resuelve sin capital institucional a 50 años"

DeA Capital Real Estate Iberia apuesta por la vivienda asequible, la especialización y el capital institucional para impulsar activos de largo plazo.

Koldo Ibarra, CEO de DeA Capital Real Estate Iberia, cuenta con una amplia trayectoria vinculada a la inversión y gestión inmobiliaria. Desde su posición al frente de la compañía, analiza los retos del mercado, el papel del capital institucional y las oportunidades que ofrece la colaboración público-privada en un contexto marcado por la falta de vivienda asequible.

Pregunta. ¿Dónde está hoy DeA Capital Real Estate Iberia?

Respuesta. DeA Capital Real Estate es una gestora pan-europea, que gestiona alrededor de 12.000 millones, con el Grupo De Agostini como accionista estable con más de 100 años de historia. En Iberia, somos un equipo de 17 personas gestionando en torno a 1.200 millones de euros en activos, con cerca de 5.000 viviendas en cartera. Hemos construido una plataforma especializada en tres verticales: BTR asequible, logística y residencias de estudiantes. No somos generalistas por elección, en este mercado la especialización es la única ventaja competitiva sostenible.

P. ¿Qué ha cambiado en estos últimos años?

R. Hemos pasado de ser un gestor de proyectos a ser un socio de capital institucional. Coinvertimos junto a nuestros clientes, y eso lo cambia todo: alinea incentivos y nos obliga a mirar cada operación desde la perspectiva de balance propio a riesgo. Hemos cerrado ve-



Koldo Ibarra, CEO de DeA Capital Real Estate Iberia.

"No hace falta más dinero público, hace falta mejor arquitectura"

hículos con inversores internacionales de primer nivel, y esa credibilidad tarda años en construirse.

P. Su apuesta más visible es la vivienda asequible y en particular en concesión. ¿Por qué?

R. Porque encaja con lo que el capital institucional realmente quiere y España necesita. Son activos de larga duración, con ingresos indexados a inflación, respaldo público a todos los niveles y un perfil ESG genuino, no cosmético. Un fondo de pensiones o una aseguradora no busca rentabilidades del 20%; busca un 5-6% estable durante décadas. La concesión administrativa a 50 o 75 años es exactamente eso.

P. ¿El déficit de vivienda en España es un problema de suelo, de financiación o de gestión?

R. De las tres cosas, pero sobre todo de mecanismo. Hay suelo bloqueado (público y privado) suficiente para cientos de miles de viviendas y hay capital dispuesto a entrar. Lo que falta es una institución pública que conecte ambos con reglas claras y plazos previsible.

P. ¿Y cómo se resuelve?

R. Homologando figuras. Nosotros hemos trabajado en una propuesta de agente desarrollador autorizado: promotores con capital mínimo acreditado, track record real y aval, que puedan activar suelo bloqueado con un mínimo de vivienda protegida. No hace falta más dinero público, hace falta mejor arquitectura.

P. ¿Qué papel juegan el ICO y los instrumentos europeos?

R. Determinante. La nueva línea de vivienda asequible en alquiler promovida directamente por su Presidente abre un abanico de modalidades que, bien usadas, permiten estructurar operaciones a 30 años con condiciones que hace cinco años eran impensables. Hoy hay una ventana de financiación que no estará abierta indefinidamente.

P. ¿Previsión para los próximos tres años?

R. Consolidar la plataforma como gestora regulada y escalar de vehículos individuales a fondos. El objetivo es multiplicar los activos bajo gestión apoyándonos en producto de largo plazo. También vemos oportunidad en deuda: el hueco que ha dejado la banca en financiación promotora es real.

P. ¿Y riesgos?

R. Costes de construcción y ruido regulatorio. La subida del Euribor y la inflación de obra se han comido márgenes en todo el sector, y la inseguridad normativa sobre todo en la parte fiscal, en alquiler ahuyenta capital. Pero el fundamental es sólido: hay demanda estructural insatisfecha y eso no se corrige en un ciclo.


DEA CAPITAL
REAL ESTATE

Más información
<https://deacapitalre.eu>