

NEGOCIO

Ferrocarril apuesta por la vivienda social en España y Ecuador

EL GRUPO ESPECIALIZADO EN VPO, QUE ATESORA UNA CARTERA DE SUELO DE UN MILLÓN DE METROS CUADRADOS Y 11.000 CASAS, ESTÁ PARTICIPADO POR DOS CAJAS DE AHORROS

MERCEDES SERRALLER

«Estamos dando un salto cualitativo y la Caja de Ahorros de Ávila y Caixa Nova (de Vigo) han entrado en el grupo como inversores con un 20% cada una y han hecho una ampliación de capital que eleva nuestros fondos a 35 millones de euros», explica Rafael González-Cobos, presidente de Grupo Inmobiliario Ferrocarril.

La facturación de la compañía fue de 27 millones de euros en 2006, y el Grupo tiene 3.000 viviendas en desarrollo en España, 7.600 en Ecuador y 400 en Panamá. Así, su cartera de suelo aglutina un millón de metros cuadrados.

Promueven primera y segunda residencia y están especializados en VPO, tanto en alquiler como en venta. Este producto concentra el 85% de su producción. «Somos pioneros en España en el desarrollo de VPO en alquiler. Empezamos a promoverlo hace 12 años», cuenta González-Cobos. «Luego el mercado nos ha dado la razón y el Gobierno y la Comunidad de Madrid nos han seguido», añade.

El consejero del grupo adelanta: «Estamos desarrollando figuras de alojamientos temporales y reducidos para jóvenes con empresas mixtas, estudiantes y trabajadores de primer empleo. Ya existen posibilidades de acuerdo con ayuntamientos», dice.

En México y Panamá Grupo Inmobiliario Ferrocarril promueve segunda residencia. Además, cuenta con oficinas y patrimonio en Quito.

Este directivo explica cómo se interesaron por Ecuador: «Descubrimos que había una gran cantidad de ecuatorianos que residen



CHEMA TEJEDA

EMPRESA: Grupo Inmobiliario Ferrocarril.
DIRECCIÓN: Rafael González-Cobos, presidente.
ACTIVIDAD: Promoción de primera y segunda residencia, VPO en alquiler y venta, terciario, patrimonio.
FACTURACIÓN: 27 millones de euros en 2006.
CARTERA DE VIVIENDAS: 11.000 unidades.
LOCALIZACIÓN: Madrid, Cantabria, Andalucía, Ecuador, Panamá y México.

legalmente en España con una importante capacidad de compra, ya que sus ingresos son en euros y en Ecuador la moneda es el dólar, por lo que les resulta asequible comprar allí».

El grupo tiene un acuerdo con el Banco Popular para financiar la compra de vivienda en Ecuador a

ecuatorianos residentes en España y mantiene conversaciones avanzadas con Caja Madrid, entidad que tiene 150.000 clientes ecuatorianos. «Tampoco descartamos el poder ofertar VPO en nuestro país a los 800.000 ecuatorianos que hay en España», comenta González-Cobos. Caja Madrid ofrece productos específicos aquí y allí.

El precio de las viviendas en Ecuador parte de 24.000 dólares y las entidades ofrecen préstamos de 18.000 euros, el 80%, a pagar en siete u ocho años.

«Somos los primeros promotores de Ecuador con 7.600 viviendas en desarrollo». No descartamos dar entrada a algún promotor español en este proyecto. Ante esta oportunidad de negocio, el Banco Pichincha de Ecuador aca-

ba de abrir sede en Madrid.

Sin embargo, el ejecutivo resalta que su «prioridad» es la VPO. También gestionan cooperativas de vivienda. «De hecho, presido Gecopi (Asociación de Empresas Gestoras de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios)», explica González-Cobos.

La financiación de suelos a medio y largo plazo se está complicando y esta situación posibilita que Ferrocarril compre suelo para VPO a algunas promotoras.

En Europa quieren invertir en patrimonio, por eso están estudiando los mercados de Hungría y Alemania. «No nos interesa desarrollar residencial en el viejo continente, ya que los españoles hemos calentado excesivamente mercados como el polaco», concluye González-Cobos.