Inmobiliario

Fusión e internacionalización: El futuro de los 'servicers'

La reducción de los márgenes y la alta competencia obligará a una redefinición del modelo de los 'servicers' que apostarán por una mayor especialización y profesionalización de su estructura.

RELEVANCIA

Los 'servicers', nacidos de las antiguas filiales inmobiliarias de la banca, han sido junto a Socimis, fondos y promotoras uno de los **protagonistas del sector**.

Rebeca Arroyo. Madrid

Junto con las Socimis, las promotoras y los fondos de inversión, los 'servicers' –gestores de hipotecas y activos inmobiliarios de los bancos– se han convertido en uno de los grandes protagonistas del sector inmobiliario en España. Estas sociedades –controladas por fondos de inversión internacionales– escriben un nuevo capítulo en su historia ya desvinculadas total o parcialmente de las entidades financieras de las que en su origen procedían.

En el marco de esta evolución, la siguiente fase estará marcada por una concentración del sector y el salto internacional de estas sociedades, que gestionan las hipotecas y activos con colateral inmobiliario de los bancos, a otros mercados.

"Inevitablemente el mercado va a tender a una concentración. En este tipo de negocio o compras balance o bien vas hacia volumen y economías de escala. Estas economías de escala pasan por fusiones o una internacionalización con el desembarco en otros mercados donde puedas aplicar tu conocimiento", explica a EXPANSIÓN, José Masip, socio de Servicios Financieros y Real Estate de Axis.

De acuerdo con el observatorio *Tendencias y perspectivas del sector inmobiliario* elaborado por esta firma de consultoría, los seis principales *servicers* en España –Altamira, Haya, Aliseda, Anticipa, Servihabitat y Solvia– cuentan en la actualidad con más de 184.800 millones de euros en activos bajo gestión.

Masip explica que estas sociedades han pasado de ser gestores de bancos y cajas a entidades cuya red comercializa activos procedentes cada vez más de múltiples jugadores. Para lograr esta evolución y diferenciarse de la competencia, los *servicers* han apostado por la digitalización y nuevas ofertas de servicios como la tasación de viviendas para la concesión de hipotecas, comercialización a partir de grandes del ecommerce como Amazon, o el uso de estrategias de márketing y publicidad no intrusivas con la finalidad de contactar con usuarios.

De acuerdo con el informe, por cuota de mercado, Altamira –participada en un 85% por DoBank y en un 15% por Santander– es líder con 54.600 millones de euros en activos bajo gestión. Por detrás se coloca Haya, propiedad de Cerberus, con 38.225 millones de activos gestionados. Las Socimis de Blackstone Anticipa y Aliseda, participada también por Santander, suman 33.288 millones de euros en activos.

La Socimi de Lone Star, Servihabitat, cuenta con 31.470 millones de euros gestionados. CaixaBank mantiene todavía un 20% de participación en este vehículo, mientras que Solvia –en proceso de compra por parte de Intrum– tiene una cartera de activos bajo gestión de 27.233 millones de euros.

En cuanto a los bancos y su exposición al mercado inmobiliario, el experto señala que a pesar de la moderada recuperación y estabilidad del sector financiero, los bancos "aún deberán desinvertir un gran número de activos tóxicos que poseen en cartera".

El informe destaca que la crisis y las exigencias regulatorias han acelerado la desinversión de "activos improductivos", tendencia que se mantendrá en el corto plazo.

Según cálculos propios de Axis, en cuatro años las entidades financieras han vendido activos tóxicos por 147.354 millones de euros y se estima todavía un stock actual de 68.457 millones de euros, de los cuales un 6% ya están incluidos en carteras en venta a fecha de enero del 2019.

Para el experto, además de España, otro de los mercados que se sitúan en el radar del inversor son Portugal, Chipre, Italia y Grecia. "Los inversores están poniendo mucho foco en estos mercados, que cuenta con recorrido aunque la evolución macroeconómica de estos mercados será clave para su despegue", añade.

Los seis principales 'servicers' españoles suman más de 184.800 millones bajo gestión

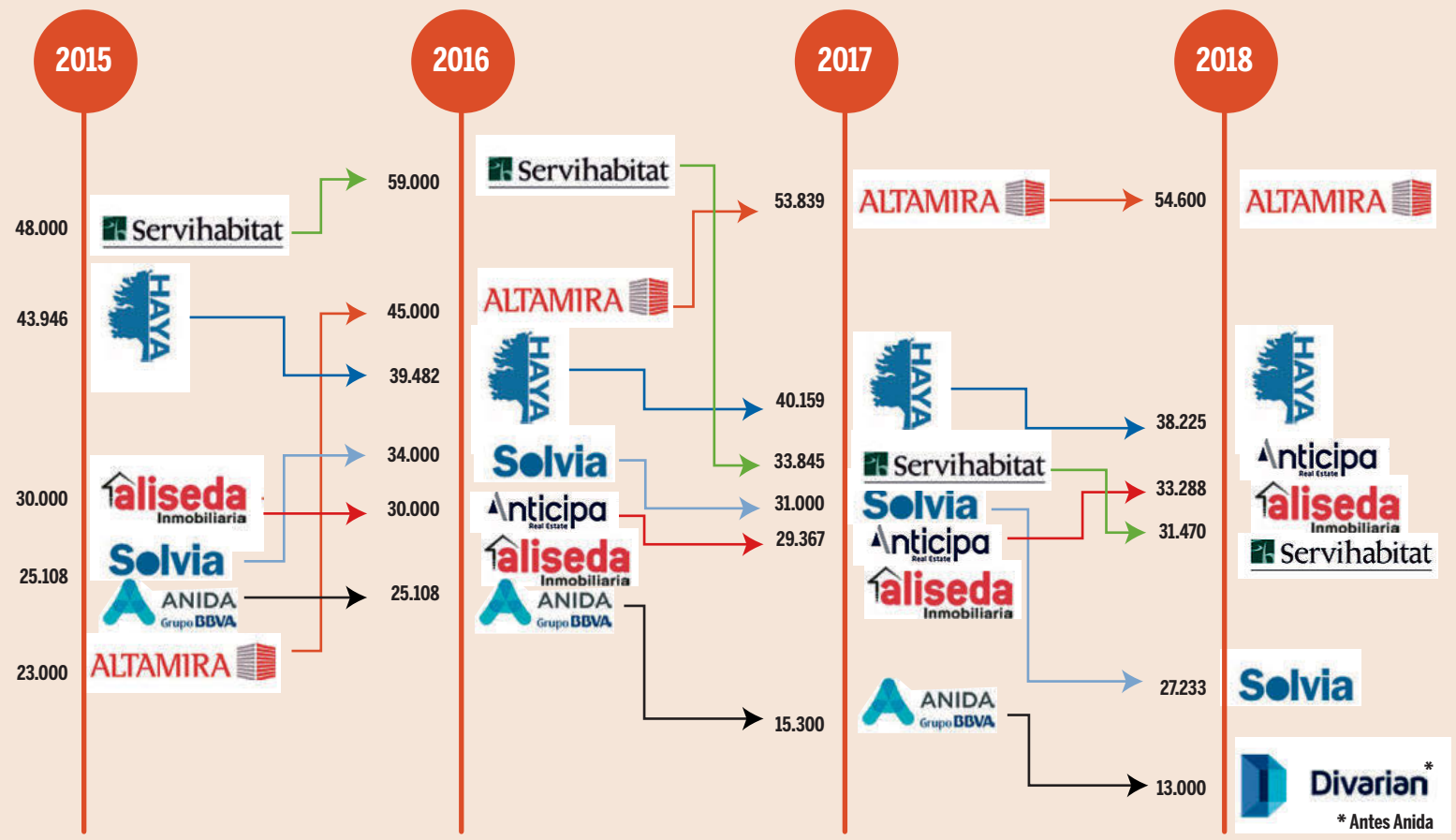
Portugal, Chipre o Grecia son algunos de los mercados más interesantes y con recorrido

Socimis

El informe menciona a las Socimis como un vehículo interesante de inversión. "Las Socimis se perfilan como un vehículo de inversión interesante. Se prevé que el peso del residencial en las carteras de estas compañías, hasta ahora muy limitado, se incremente en los próximos años debido a la tendencia al alza del alquiler de viviendas en España".

ASÍ SON LOS GRANDES 'SERVICERS'

Activos bajo gestión, en millones de euros.



Fuente: Axis Corporate

Expansión

Evolución y tendencia de los gestores de activos de la banca en España

- Cerberus, Blackstone, LoneStar, DoBank e Intrum controlan total o parcialmente los grandes *servicers* españoles.
- Además de simples gestores de hipotecas, se convierten también en comercializadores de activos.
- Para diferenciarse de la competencia, los *servicers* incorporan nuevas herramientas digitales para prestar nuevos servicios.
- Estas sociedades se "independizan" de los bancos de los que proceden que venden parte o toda su participación a fondos.
- La reducción de márgenes les obligará a redefinir el modelo en un entorno de menores jugadores.