



El 'crowdfunding' se reforzará tras la crisis del Covid-19

La incertidumbre hace que la banca se mantenga a la espera de cómo evoluciona el mercado, lo que genera un momento de oportunidad para la financiación alternativa y seguir creciendo

Luzmelía Torres. Fotos: iStock



Las plataformas de 'crowdfunding' permiten a cualquier persona invertir en un producto financiero.

La crisis sanitaria global provocada por el coronavirus está generando una situación de incertidumbre donde las entidades financieras tradicionales se mantienen a la espera de ver cómo evoluciona el mercado, y las pymes están muy pendientes de las fórmulas de financiación pública que habilite el gobierno.

Es en estos momentos cuando la financiación alternativa cobra más relevancia que nunca. En los últimos años la financiación alternativa a través de plataformas colectivas, *crowdfunding*, ha convivido con

La financiación alternativa y el 'crowdfunding' inmobiliario, pilares de un nuevo mercado

la tradicional, bancaria, como una herramienta muy necesaria para un sector que necesita financiación externa para poder llevar adelante los proyectos, dado los procesos tan largos de maduración de los mismos.

En un escenario actual de crisis, una limitación financiera bancaria, sobre todo para el negocio de la promoción inmobiliaria, puede hacer que la financiación alternativa cobre más relevancia y si estas plataformas funcionan pueden ser una opción interesante para evitar que se pare la inversión inmobiliaria,

tal y como pasó en la última crisis. Aunque, la mayoría de los expertos destacan que el posible escenario de crisis que se está dibujando ahora va a ser mucho menos duro que el pasado, al ser ahora una crisis sanitaria y no financiera en el que ni los particulares ni las empresas tenían solvencia. Prevén que esta coyuntura menos favorable se produzca en un entorno con bastante liquidez entre los ciudadanos, pero con pocas opciones de inversión interesantes, por lo que el *crowdfunding* podría ser uno de los *players* relevantes del sector que moverán volúmenes muy elevados de capital. Una oportunidad que podría acabar convirtiéndose en una de las nuevas vías de financiación e inversión más importante del mercado.

"El coronavirus y el parón económico nos afecta a todos, pero nuestras perspectivas de cara a los próximos meses son muy positivas. Pensamos que una vez pase el pánico de los mercados, saldremos incluso reforzados. El carácter de inversión alternativa y descorrelacionada de los mercados financieros que supone Urbanitae y la inversión inmobiliaria, puede tener un efecto llamada a la inversión. Lo que está claro es que entramos en un periodo de oportunidades de inversión excelentes, que nos debería facilitar la labor de suplir la demanda inversora que podemos tener. Además, gracias a iniciativas de *crowdfunding* como Urbanitae, el sector inmobiliario tiene una fuente de financiación alternativa a la bancaria para sus proyectos. El *crowdfunding* inmobiliario ya contaba con unas expectativas de crecimiento muy ele-

Tienen el reto de generar seguridad y confianza

La financiación participativa se encuentran en fase de desarrollo y debe afrontar varios retos, entre los que destacan la necesidad de generar una mayor confianza y seguridad. Con respecto a la seguridad de la inversión, los profesionales inciden en que antes de invertir en una plataforma de financiación participativa (PFP), el particular debe estar bien informado sobre su funcionamiento, conocer el proyecto en el que está invirtiendo, cómo se lleva a cabo la inversión y tener una buena percepción del riesgo que está tomando. A este respecto, recalcan la importancia de asegurarse de que la plataforma en la que se invierte cumpla con todos los requisitos y esté autorizada directamente y no a través de terceros. De hecho, el primer Estudio de Inversión y Financiación alternativa en el sector Inmobiliario por el IE Real Estate Club y Urbanitae, destaca que al 92% de los encuestados les aporta seguridad saber que una plataforma de 'crowdfunding' inmobiliario está autorizada y supervisada por organismos como la CNMV y el Banco de España. Es importante conocer el aspecto regulatorio y las garantías que se ofrecen a los distintos actores que intervienen ya que están relacionadas con la solvencia de la plataforma y su capacidad para filtrar los proyectos.

vadas, y creo que la situación actual no solo no reduce esas expectativas, sino que las aumenta", afirma Diego Bestard, CEO de Urbanitae.

El primer Estudio de Inversión y Financiación alternativa en el sector inmobiliario elaborado por el IE Real Estate Club y Urbanitae recoge que una de las ventajas de esta plataforma, según el 68% de los encuestados, es que permiten el acceso a los pequeños ahorradores a participar en proyectos inmobiliarios de mayor volumen. Gracias a la tecnología, se ha abierto una opción que hasta ahora no existía porque, más allá de los bancos, no había posibilidad de invertir con tiques de 50, 100 ó 3.000 euros. De esta forma, este tipo de plataformas se puede consolidar como una herramienta de inversión para los pequeños ahorradores.

Otra ventaja que recoge el estudio y que avalan el 56% de los encuestados, es la posibilidad de diversificar el capital entre activos de varias tipologías. Un 23% valora que el proceso de inversión sea totalmente *online* y que no exija trámites burocráticos; mientras que un 21% hace referencia a la gestión profesionalizada de los proyectos.

Los expertos del sector, opinan que este tipo de plataformas puede servir además como refugio para los capitales, ya que permiten invertir en productos que no tienen por qué tener una relación directa con la evolución de los mercados tradicionales. Y, por otra parte, sirven como una fuente nueva y alternativa de financiación para la economía, mitigando la dependencia con respecto a la banca.

El estudio recoge que este tipo de financiación favorece para tener un mercado inmobiliario más dinámico al entrar en juego nuevos actores que cubren segmentos diferentes y mitiga la dependencia con la banca. Además, en el caso de aquellas personas que quieren sacar más partido a su patrimonio financiero, se trata de un producto que tiene asociada una rentabilidad con un plus adicional a otras opciones del mercado.

"La financiación alternativa y el *crowdfunding* inmobiliario pueden ser los pilares de este nuevo mercado", asegura Alfredo Díaz-Araque Moro, presidente del IE Real Estate Club. Una afirmación apoyada por el 71% de los encuestados, para quienes las PFPs suponen una oportunidad para fomentar la inversión global en el mercado inmobiliario.

Los profesionales auguran un futuro positivo para el *crowdfunding* aunque no descartan que el camino sea largo y esté condicionado por la capacidad para transmitir bien los riesgos asociados a esta

3.000

Los ahorradores pueden invertir entre 50 ó 3.000 euros en plataformas 'crowdfunding'

fórmula, el nivel de transparencia de las compañías y por los resultados de los proyectos desarrollados, que pueden servir como impulsores en el caso de que sean exitosos, o suponer un freno si no se cubren las expectativas.

Como ejemplo de casos de éxito que se han cerrado en plena crisis Covid19 podemos citar dos proyectos residenciales en Madrid, que ha cerrado la plataforma de *crowdfunding* Urbanitae, el primero en Paseo de Extremadura, de 30 viviendas de obra nueva, y el segundo, un proyecto de Gestilar, 41 viviendas de obra nueva en Pozuelo de Alarcón

