

# ¿Qué hay después del ladrillo?

24 abril 2007

Paco López

[www.pacolopez.biz](http://www.pacolopez.biz)

Hola a todos.

Bankinter me ha pedido que responda delante de ustedes, a la pregunta anterior.

Voy a tratar de hacerlo lo mejor que pueda.

Les animo (os animo) a intervenir en el momento que queráis.

¿Qué hay después del ladrillo?

Ni idea,

..... pero, pensemos un poco.

Lo primero:

probablemente, más ladrillo.

(El ladrillo no se acaba...)

# Más ladrillo...pero diferente

- Bolsas ..... pero diferente
- Bonos ..... un mundo por descubrir
- Capital riesgo .....nueva ley de SCR (desde €2.4 millones)
- Inversiones alternativas .....hedge funds
- Inversión directa en empresas ..... business angels
- Energías renovables ..... mucho campo
  
- ¡Inv. en la propia empresa! ..... ¿por qué no?
  
- NO ASUMA RIESGOS QUE NO SEPA/PUEDA GESTIONAR.

# Ladrillo

- Cuidado con la 2ª vivienda.
  - + Rentabilidad..... + Riesgo
  - Riesgo..... – Rentabilidad
- El sector se ha “normalizado”. Se ha “industrializado”.
- Confiar en profesionales. No intentar ganar el último euro.
- Enfoque más financiero de los proyectos: más sensibilidad a los tipos de intereses.
- Fondos de inversión inmobiliaria.
- Sociedades de alquiler.
- Inmuebles internacionales: Alemania, Francia, Bulgaria, Croacia, Polonia.

# Bolsas

- Invertir globalmente.
- Pero primar lo cercano: España
- Invertir como el capital riesgo
  - en los presuntos compradores, a largo plazo
  - en los presuntos vendidos, a corto plazo
- Dejarse asesorar, pero intervenir y asumir la última palabra.
- Ser ambicioso y paciente.

- Aunque con cuidado  $V = \frac{B_{\downarrow}}{R_{\uparrow}}$

# Bonos

- Tipo de interés Bonos Públicos euro: 4%
- Posibilidades de los bonos privados.
- Jugar con riesgo, rentabilidad, plazo...



# Capital Riesgo

- Enorme auge: Está de moda.
- Inversión directa: nueva ley SCR (desde €2.4 millones)
- Inversión indirecta: por desarrollar.
- Capital riesgo en Bolsa: Blackstone

# Inversiones Alternativas (Hedge Funds)

- Aprovechar el contra-ciclo.
- Aprovechar la volatilidad.
- Estrategias de rentabilidad más estable.
- Acceso al inversor de a pie.
- Riesgo/falta de transparencia.
- Oferta y asesoramiento de la banda para acceder conscientemente.

# Inversión directa en Empresas

- Necesita más apoyo fiscal.
- Reinversión beneficios inmobiliarios.
- Mejora de mecanismos de encaje entre proyectos e inversores (First Tuesday, CIDEM, ¿papel de la banca?)

# Energías renovables

- Multitud de proyectos.
- Rentabilidades del 10-15%
- Necesidad de mercado secundario.
- Papel de paquetización (securitización) de la banca: ¿fondos de inversión en renovables?
- Fotovoltaica en cabeza ("parques" o "granjas")
- Techos solares, eólica, maremotriz, biodiesel, biometanol, etc

# ¿Cuál es la rentabilidad razonable?

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| - Poco riesgo, liquidez | 3 - 4%          |
| - Bonos                 | 4 - 6%          |
| - Hedge Funds           | 8 - 10%         |
| - Renta variable        | 10 - 12%        |
| = Financieras           | <b>- 10%</b>    |
| <br>                    |                 |
| - Inmuebles prime       | 5 - 10%         |
| - Inmuebles desarrollo  | 10 - 15%        |
| - Inmuebles "exóticos"  | 15 - 20%        |
| = Inmuebles             | <b>10 - 15%</b> |
| <br>                    |                 |
| - Fondos capital riesgo | 20 - 25%        |
| - Directo empresas      | 30 - 40%        |
| = Empresas              | <b>+ 20%</b>    |

## En general

- Diversificar tipo de
  - Activos
  - Emisores
  - Países
- Profesionalizar
- Participar: Conocer los riesgos y las oportunidades
  - ..... y rezar!

Muchas gracias.