

El año de Gestilar

La promotora prevé cerrar 2021 duplicando las preventas de 2020. Actualmente cuenta con 16 promociones en cartera que suman más de 3.000 viviendas. Tiene su propia constructora y ha entrado de lleno en el segmento de build to rent. En 2021 ha comprado suelos por valor de 130 millones de euros.



Raúl Guerrero Juanes, consejero delegado de Gestilar.

Prevemos cerrar 2021 habiendo duplicado las preventas de 2020". Así de claro lo tiene el consejero delegado de Gestilar, Raúl Guerrero Juanes. No es la primera vez que el directivo de la promotora alude a las buenas perspectivas para el sector inmobiliario tras el resurgimiento de la actividad y de las ventas. "Nuestros datos a cierre de año serán aún mejores", añade. Los objetivos de la compañía van más allá. "Vamos a cerrar el año habiendo entregado 300 viviendas en Madrid y Palma de Mallorca. Además, iniciamos las obras de más 1.100 nuevas viviendas. Según este pipeline, estaremos entregando 400-500 viviendas en 2022 y 2023, y por encima de 800 en 2024". Actualmente cuentan con 16 promociones en cartera que suman más de 3.000 viviendas. "Vamos a cerrar, por tanto, el año con nuestra maquinaria promotora funcionando a pleno rendimiento", añade con entusiasmo. Planes ambiciosos para una compañía que ha ido evolucionando y creciendo desde que nació en el año 2009. Fundada por Javier García-Valcárcel, doce años después, cuenta con 5.600 viviendas proyectadas hasta la fecha y más de 2.500 entregadas en Madrid, Cataluña y Galicia. Disponen, además, de presencia nacional e internacional con oficinas en Madrid, Galicia, Cataluña, Baleares y Lisboa, en las que comercializan las 1.200 viviendas que tienen en pleno desarrollo. "Hemos logrado situar a la compañía como un referente en el nuevo negocio promotor español contando, además, con nuestra propia constructora: Gestilar Construcciones", explica. En efecto, en 2019 Gestilar se adentraba en el mundo de la construcción creando su

propia constructora para completar todo el proceso constructivo.

Y LLEGÓ LA CONSTRUCTORA

En palabras del consejero delegado, "ha venido a completar el know-how de Gestilar, compuesto ahora por un trinomio que abarca la gestión, promoción y construcción de proyectos residenciales. De la mano de nuestra propia constructora nos aseguramos un mayor control de los plazos y proveedores a fin, una vez más, de garantizar los elevados estándares de calidad, en los materiales y la ejecución, que caracterizan el producto Gestilar. Todo nuestro proceso productivo, desde que valoramos un suelo, ponemos un alicatado o entregamos una vivienda, está enfocado en la excelencia del producto final". Precisamente por esta razón, Gestilar Construcciones no construye para terceros. Actualmente, la constructora tiene siete proyectos en cartera ubicados en Madrid y Cataluña. Ya ha finalizado las obras de las primeras 200 viviendas ubicadas en Madrid Norte y Valdebebas. Asimismo, antes de que acabe 2021 habrá iniciado obras para otras 500 viviendas más.

LA ESTRATEGIA

Así las cosas, sus previsiones de facturación también son positivas, con una estimación de ingresos de 180 millones de euros para este año 2021, frente a los 150 millones de euros ingresados en 2020. Preguntado sobre cuál es la estrategia de la compañía y en qué segmentos de mercado quiere posicionarse,

el consejero delegado lo tiene claro. "Nuestras promociones se diferencian por las excelentes ubicaciones, la calidad de las viviendas y el especial cuidado de los detalles, de ahí que nuestra estrategia no pase por la compra de cualquier suelo a efectos únicos de volumen de cartera. Sólo abordaremos compras de suelo en ubicaciones singulares, para proyectos únicos que se ajusten a nuestra filosofía de empresa. Por otro lado, ser una empresa de capital familiar, nos facilita un plan de negocio mucho más flexible, sin la presión de un volumen de proyectos determinado que nos obligue a rebajar los estándares de calidad que debe tener un desarrollo Gestilar. Estamos abiertos a valorar cualquier opción, siempre que sea interesante y cumpla con las exigencias que debe tener nuestro producto". La firma contempla la posibilidad de abrirse a la Cornisa Cantábrica y a nuevas provincias como Málaga, Alicante o Valencia. "Tenemos ya presencia en las principales áreas de desarrollo de la capital como Valdebebas, el Calderón, el Ensanche de Vallecas, Pozuelo o Getafe y fuera de Madrid, en Vigo y provincia de Pontevedra, Cataluña y Baleares. Contamos con una cartera de suelo para mantener el volumen de producción de los próximos cuatro o cinco años", añade.

LA BÚSQUEDA CONSTANTE DE SUELO

En efecto, la firma asegura contar con una cartera de suelo de más de 150.000 metros² ubicada en Madrid, Galicia, Baleares, Cataluña y Lisboa, "que nos permitirá mantener el volumen de negocio de los próximos años. En 2021 hemos batido récord de inversión comprando suelos por 130 millones de euros", afirma rotundo Raúl Guerrero. Pero su objetivo no para ahí. "Estamos en búsqueda constante de suelo y, además de seguir analizando proyectos en las zonas donde ya tenemos presencia, como decía, no descartamos abrirnos a la Cornisa Cantábrica y provincias como Málaga,

El mercado en dos palabras

► "2022 continuará siendo un gran año para el sector inmobiliario. La demanda ha despertado y ya estamos alcanzando niveles de transacciones superiores a los del inicio de la pandemia. Esto se debe, en parte, a los ahorros generados durante el confinamiento".

► "Ya hay indicadores que demuestran que los costes de las materias primas, y por consiguiente los de construcción, están estabilizándose y las subidas que hemos sufrido van a reducirse notablemente durante los próximos meses. Nosotros ya habíamos previsto que este boom sería algo coyuntural y no estructural".

Alicante o Valencia”. Actualmente Gestilar cuenta con 1.200 viviendas en pleno desarrollo repartidas en nueve proyectos ubicados en Madrid, Baleares, Barcelona y Portugal. En la comunidad madrileña tiene seis desarrollos que suman un total de 661 viviendas repartidas en Valdebebas, Madrid Norte, Pozuelo de Alarcón y Madrid Río. En estas dos últimas ubicaciones también hay desarrollos destinados al *build to rent*. En las Islas Baleares, tienen dos proyectos que suman 210 viviendas, con 121 destinadas al *build to rent*. El proyecto de Barcelona también cuenta con 139 viviendas destinadas al *build to rent*, y por último, en Lisboa, en Portugal, están con 170 viviendas en altura.

Pero no son los únicos proyectos. Adicionalmente están trabajando en nuevos desarrollos que están en fase de proyecto, donde aún no han iniciado las obras, que sumarían casi 1.900 viviendas más. Estas se ubican en Galicia, con tres promociones (dos en Sanxenxo con 300 viviendas y una en Vigo con 265), una en Palma de Mallorca con 300 viviendas destinadas a *build to rent*, y dos en Madrid (Getafe y Vallecas con 750 y 280 viviendas en altura destinadas también a *btr* respectivamente)

LA IMPORTANCIA DEL BUILD TO RENT

Llama la atención la apuesta decidida por el alquiler de la compañía. Aunque según su consejero delegado “nuestro core business sigue siendo el *build to sell* (BtS), sin embargo, nuestra capacidad para estar a la vanguardia del sector inmobiliario nos ha llevado a liderar una de las últimas tendencias en auge como es el *build to rent* (BtR). Abrimos esta línea de negocio pensando en facilitar el acceso del segmento juvenil a la vivienda nueva y de calidad y, a día de hoy, contamos con una cartera de 2.000 viviendas ubicadas en Madrid, Cataluña y Baleares”. Guerrero evoca una significativa operación para ilustrarlo. “Con la gestora DWS no hemos parado de batir récords en este segmento pues firmamos a principios de este año la mayor operación BtR de España. Este acuerdo fue todo un precedente,

no solo por vender en bloque más de 1.000 viviendas ubicadas en Madrid, sino por incluir además el mayor desarrollo BtR en producción de España por número de viviendas, nuestro proyecto de Getafe con 750 unidades. Gestilar Construcciones construirá estas viviendas a partir de enero de 2022. Siempre que la calidad de los proyectos cumpla con nuestras exigencias, seguiremos apostando por el BtR a fin de equilibrar un mercado del alquiler donde la oferta de vivienda, principalmente en manos de inversores individuales, no se corresponde con una demanda que sigue creciendo año tras año”, explica.

CONEXIÓN GALICIA Y LA REGENERACIÓN

Uno de los puntos neurálgicos para Gestilar se ubica en Galicia. Aparte del atractivo de la región por su potencial, la firma tiene una conexión personal con la zona. De ahí que casi todas sus promociones lleven el nombre de islas gallegas. “Nos hemos convertido en uno de los mayores promotores con presencia en Galicia por volumen de viviendas. Nuestro primer proyecto fue Isla de Santa Cruz, en Oleiros (Coruña), que fue entregado en 2019. Ahora, hemos desembarcado en la provincia de Pontevedra - en concreto en Vigo - con Barrio do Cura y tenemos también suelo para promover 300 viviendas en Sanxenxo, en las zonas de Portonovo y Areas”, explica el consejero delegado. Pero su presencia en la región también abarca proyectos de regeneración urbana. Así, han anunciado recientemente el lanzamiento del mayor proyecto de regeneración urbana del centro de Vigo, Barrio do Cura. Invertirán 130 millones de euros en la regeneración completa de todo el ámbito, conservando elementos existentes del patrimonio protegido de los vigueses como la antigua casa del cura que da nombre a este desarrollo. Además de contemplar la construcción de 265 viviendas, se crearán nuevos viales, entre ellos un paseo mirador hacia la Ría, una plaza pública con una gran superficie comercial y un parque urbano. No es el único ejemplo de regeneración. Otros son “River Park I y II, ubicados al lado de Madrid Río en el espacio



Isla de Tambo, al norte de Madrid.

que ocupaba anteriormente el antiguo estadio Vicente Calderón, y otros proyectos como Pozuelo Residences, Isla de Arosa, Cal Font o Voramar I y II”, relata Raúl Guerrero.

EL DESEMBARCO EN PORTUGAL

Otra de las apuestas de Gestilar es el país vecino. En 2018 desembarcaron en Portugal con Gestilar Residences Miraflores, ubicada en la ribera del Algés, en Lisboa y con 170 viviendas. “Vimos una oportunidad en el mercado portugués, al encontrar un segmento cuya demanda no estaba siendo cubierta, que buscaba un estándar mayor de calidad o por ejemplo terrazas en las viviendas y donde nuestro producto y sus especiales características encajaban. Así lo estamos comprobando, pues ya contamos con el 70% de viviendas vendidas en la fase I de la promoción y estamos trabajando para el lanzamiento de la fase II, que se ubica en el mismo entorno. Nuestra experiencia en Portugal está siendo buena y no descartamos seguir estudiando proyectos a desarrollar allí”, explica. En cualquier caso, la estrategia de la firma siempre pasa por “valorar los suelos y proyectos que cumplan con el exigente standard de calidad propio del inconfundible sello de Gestilar”, concluye.

Soledad García Garrido

sgarciag@metros2.com

Las claves de Gestilar

► Prevén cerrar 2021 duplicando las preventas de 2020. Entregarán 300 viviendas en Madrid y Palma de Mallorca e iniciarán obras de más de 1.100 nuevas viviendas.

► En el pipeline de entregas están 400-500 viviendas en 2022 y 2023 y más de 800 en 2024.

► Actualmente tienen 16 promociones en cartera que suman más de 3.000 viviendas, de las que 1.200 viviendas ya están en construcción.

► En 2021 han invertido 130 millones de euros en la compra de suelos.

► Con presencia en Madrid, Cataluña, Islas Baleares, Galicia y Portugal, no descartan abrirse a la Cornisa Cantábrica y a provincias como Málaga, Alicante o Valencia.

► En 2019 crean Gestilar Construcciones, abarcando la gestión, promoción y construcción de proyectos residenciales.

► Han apostado por el Build to Rent. A día de hoy cuentan con una cartera de 2.000 viviendas en Madrid, Cataluña y Baleares.