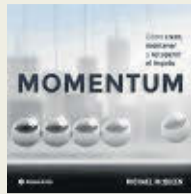


Libros para estar al día

● Propuestas con la últimas tendencias en finanzas, economía y tecnología.



Momentum

Autor: Michael McQueen
Editorial: Empresa Activa
Cómo crear, mantener y recuperar el ímpetu, en esta guía personal sobre el arte y la ciencia del éxito. El momentum, cuya traducción al español es ímpetu, velocidad o impulso, es

un factor difícil de definir. Los líderes describen esta sensación cuando sus empresas cumplen objetivos mes a mes. Pero las victorias momentáneas no suelen durar. Este libro te enseña cómo cultivar un rendimiento medible, sustentable y constante.

38%

Amenaza BigTech

Un 38% de los directivos de banca considera las BigTech (Amazon, Google, Facebook, Apple) como sus principales competidores, según Funcas.

Vivienda

El problema de los alquileres también viene de Roma



CARMEN GÓMEZ BUENDÍA
Profesora de Derecho Romano-
Cátedra UNESCO de Vivienda URV

Estos últimos días han aparecido diversas noticias en los medios de comunicación sobre la problemática del aumento de las rentas especialmente en las grandes capitales. Apuntaremos algunas reflexiones recurriendo a la Historia. El contrato de arrendamiento en Derecho Romano se denominaba locatio-conductio; literalmente lo traduciríamos como un contrato por el que una persona llamada locator (arrendador) 'coloca' temporalmente algo en manos de otra llamada conductor (arrendatario), que llevará la cosa. Por el contrario, "arrendamiento" proviene de renta. La terminología muchas veces es elocuente, hoy en día se da más importancia a la retribución por el provecho obtenido que al acto mismo de arrendar la cosa.

Suetonio, en su *Vida de los doce Césares*, relata que el emperador Tiberio castiga a un senador con la prohibición de utilizar la banda púrpura, por haberse trasladado a vivir al campo hacia las calendas de julio para alquilar a un precio más bajo una casa en Roma pasada esta fecha. El 1 de julio era la fecha en la que se renovaban y renegociaban los contratos de arrendamiento y teniendo en cuenta la creciente demanda, el hábil senador prefirió volver después de esta fecha crítica, a pesar de estar obligado, como consecuencia de su cargo, a tener un domicilio fijo en Roma.

La especulación inmobiliaria no es una práctica propia de nuestros días. Otro ejemplo de la Antigüedad lo podemos encontrar en una anécdota explicada por Aulo Gelio, que describe a Antonio Juliano, que ostentaba un cargo público de instructor de los jóvenes que querían dedicarse a la carrera política, acompañado de un grupo de amigos en lo alto de una colina

desde donde observan una inmensa manzana de casas en llamas; uno de los amigos observa que los beneficios de las propiedades urbanas eran superiores a las de las propiedades rústicas aunque el riesgo también; afirma que, de lo contrario, él mismo vendería sus propiedades rústicas e invertiría en la ciudad.

A su vez, M. Lucio Craso, uno de los políticos más ricos de la época tardo-republicana, es conocido por aprovecharse de los continuos incendios que asolaban Roma, comprando a bajo precio los solares y contratando a más de quinientos arquitectos y constructores para levantar nuevos edificios para después alquilarlos. Actualmente, a este proceso de rehabilitación de un espacio urbano deteriorado que provoca el aumento de las rentas lo denominamos 'gentrificación'.

¿Qué papel juega el Derecho en esta materia? Podemos afirmar que, en Derecho Romano, de acuerdo con las fuentes que han llegado a nuestros días y salvando las distancias, las reglas que regían los contratos de arrendamiento tendían a buscar el equilibrio en los intereses de arrendadores y arrendatarios.

En este sentido, podemos citar la posibilidad de que el arrendador pudiera recuperar la vivienda en caso de que la necesitara para uso propio, la obligación del arrendador de realizar las obras necesarias para la conservación de la cosa arrendada o la generalización del pago de la renta una vez vencido el contrato. Asimismo, determinadas fuentes muestran que socialmente se esperaba del arrendador que redujera la renta de los arrendamientos urbanos, del mismo modo que normativamente estaba previsto para los arrendamientos rústicos en caso de mala cosecha.

No podemos sostener que los juristas romanos, cuando daban una determinada solución a un problema jurídico tuvieran en mente una determinada política legislativa -ej. priorizar el arrendamiento en favor de la tenencia en propiedad o al revés- pero sí que podemos afirmar que tenían en mente conceptos como la equidad o la buena fe, principios también presentes hoy en nuestros ordenamientos jurídicos.

Flash



Román Escolano Economía

Mariano Rajoy ha apostado por Román Escolano, hasta ahora vicepresidente del Banco Europeo de Inversiones (BEI), como nuevo ministro de Economía en sustitución de Luis de Guindos, que se marcha al Banco Central Europeo (BCE).



Jeff Bezos Amazon

El fundador de Amazon, Jeff Bezos, se estrenó esta semana como la persona más rica del mundo según la lista anual que divulga la revista Forbes, y lo hizo pulverizando récords, ya que ostenta una fortuna de 112.000 millones de dólares, la más alta jamás registrada por esta revista.



Donald Trump EEUU

La Casa Blanca advirtió de que el presidente estadounidense, Donald Trump, no se reunirá con el líder norcoreano, Kim Jong-un, a no ser que vea antes «acciones concretas» de Pyongyang, rebajando las expectativas sobre el posible encuentro histórico entre ambos dirigentes.

Finanzas

Inversión inmobiliaria en oficinas



RAFAEL ARIAS
Socio de Financial Advisory de
Deloitte

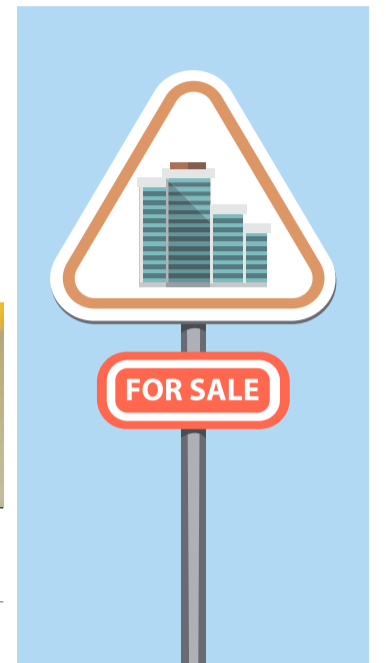
El volumen total de inversión inmobiliaria no residencial en el pasado ejercicio 2017 alcanzó los 10.475 millones de euros un 15% menos que en el ejercicio 2016, pero consolidando el volumen de inversión por encima de los 10.000 millones como en los últimos 3 ejercicios y sitúa a España como uno de los principales mercados de inversión inmobiliaria en Europa.

Este volumen de inversión que ha venido creciendo significativamente en los últimos años, contrasta con los 2.087 millones de euros de inversión de 2012, ejercicio donde se dieron las cifras más bajas del ciclo.

El segmento de oficinas significó el 21% de este volumen y reduce su peso específico como dinamizadores del mercado de inversión (Oficinas, Retail, Logístico y Hotelero), situándose en los 2.295 millones de euros un 53% menos que en 2016 y que permiten a España aportar un 4% al total de inversión de oficinas en Europa. Ranking que lideran países como Francia, UK, y Alemania.

La disminución de inversión se ha producido no por falta de interés del inversor en esta tipología de activo, sino por la falta de activos de calidad (por ubicación, calidad construcción, inquilinos) en el mercado y porque no se ha producido ninguna operación grande de cartera de activos o de "trophy asset" que generen mucho volumen y que sí se produjo en ejercicios anteriores.

El 87% de la actividad transaccional en Oficina ha sido realizada por inversores de los denominados Core o Core+ (fondos



conservadores que buscan más seguridad en los ingresos que altas rentabilidades) y un 19% por los 'Value added', que contrasta con el 9% para la misma tipología de inversores el ejercicio pasado. Esto es debido a que derivado de la falta de producto de calidad que antes comentábamos, estos inversores están entrando en el mercado en busca de activos menos seguros pero de mayor rentabilidad.

Madrid cuenta en la actualidad con alrededor de 13 millones de m2 de oficinas y una desocupación del 10%, mientras que Barcelona, un mercado notablemente inferior se sitúa en los 6 millones de m2 y 8% de desocupación, porcentajes inferiores a los ejercicios de crisis.

Respecto de la financiación, las entidades financieras cada vez se muestran más interesadas en financiar este tipo de productos permitiendo un mayor apalancamiento (endeudamiento) en las operaciones, sin volver a excesos pasados, lo que permite pensar que para el 2018 se prevé prosiga la actividad inversora, con claro protagonismo de Socimis españolas (así como otras sociedades patrimonialistas) e inversores Core extranjeros compitiendo por las zonas prime y de crecimiento de las principales ciudades. Remarcar que esta tipología de inversores ya solo busca inmuebles con certificaciones internacionales de sostenibilidad que les permita dotarlos de mayor liquidez a futuro.

Se prevé asimismo que las rentas después de unos años de fuerte crecimiento se vayan estabilizando en línea con la evolución de la economía española.