

Carta a los accionistas julio 2022

El segundo trimestre de 2022 ha mostrado claras tendencias de que el mercado inmobiliario avanza hacia tiempos más desafiantes. La recuperación de la pandemia apenas comenzaba a mostrarse en el mercado español cuando comenzó la horrible invasión rusa de Ucrania. El aumento de los precios de la energía, la reducción de la capacidad de producción y los problemas de entrega durante los años de la pandemia llevaron a aumentos de costos en la mayoría de las áreas, especialmente en el sector de la construcción. La guerra ha diluido aún más estos aumentos de precios de la energía y los materiales de construcción, como el acero, el hormigón y la madera, que golpean muy fuerte. Además, vemos una alta inflación tanto en Europa como en los EE. UU., lo que ha llevado a aumentos inevitables en las tasas de interés, que por supuesto tienen un gran impacto en el mercado inmobiliario. El efecto de una financiación más cara combinada con unos costes de producción elevados ya es visible en varios mercados de Europa, como el sueco, que se han ralentizado significativamente y los precios de nueva producción han bajado. Todavía no se ve una caída directa de precios en Málaga o la Costa del Sol, y se prevé que la temporada turística sea la más fuerte de la historia, en parte, por supuesto, como efecto de una necesidad reprimida de viajar después de años de restricciones de Covid. Sin embargo, el mercado de transacciones con sede en Madrid está experimentando una disminución de la demanda, o quizás mejor descrito como un comprador más restrictivo. Aunque hoy no podemos ver el fuerte declive que vemos en Suecia o el norte de Europa, Málaga y la costa soleada se verán razonablemente afectadas en cierta medida, presumiblemente con menos proyectos que se inicien y menos transacciones que se completen. Sin embargo, esto también significa oportunidades para las empresas que tienen acceso a capital.

En tiempos de tormenta, para una inmobiliaria, suele ser fundamental un par de cosas para mantenerse firme hasta que amaine el viento: una cartera de inmuebles en buenas ubicaciones, una buena estructura de financiación y unos costes fijos razonables. Classic Living, como pequeño promotor inmobiliario sin su propio flujo de caja, es, por supuesto, muy sensible a todas las condiciones del mercado mencionadas anteriormente, y aunque hasta ahora hemos tenido desafíos con costos financieros muy altos, estamos convencidos de que tenemos un perfil de riesgo razonable. con proyectos en las ubicaciones "adecuadas" y que de cara al futuro estamos en un mercado para crecer. Durante la primavera, varias empresas, muchas con orientación tecnológica, presentaron planes para establecerse o expandir sus operaciones en Málaga. En julio, Ernst & Young anunció que tiene la intención de contratar a 1500 personas adicionales además de las 500 que han trabajado en el Techparken desde su establecimiento allí en 2019. A principios de año, Vodafone también anunció que tiene la intención de contratar a 600 personas nuevas. para un nuevo centro de investigación y desarrollo y Google completará su centro de seguridad cibernética en el centro de la ciudad. Todos citan razones como el acceso a personal capacitado, la logística y la calidad de vida como algunas de las razones principales. La tendencia es que la gente joven y educada puede renunciar al salario si en cambio puede conseguir una mejor calidad de vida, y esto es lo que estas empresas ven que Málaga puede ofrecer. Si en Classic Living logramos construir una empresa saludable con proyectos y propiedades en buenas ubicaciones, estamos convencidos de que Málaga es el lugar adecuado para estar.

Durante la primavera, nuestro objetivo ha sido utilizar capital adicional para transformar el costoso financiamiento, completar los seis departamentos en el proyecto Huerto del Conde e iniciar los proyectos que tienen permisos de construcción. Actualmente estamos evaluando ofertas de construcción y financiamiento para tres de nuestros proyectos, Las Mercedes, Álamos y Mosquera. Ha tardado más de lo que esperábamos, pero se ha visto afectado por lo ocurrido en el mercado donde tanto los bancos como las constructoras han tenido dificultades para calcular y ofrecer cotizaciones fijas. Dado que no sucede nada más en el mercado, comenzaremos la construcción de estos proyectos durante el verano o principios del otoño.

Durante la primavera también decidimos mantener la propiedad de Huerto del Conde hasta nuevo aviso y alquilarla en el mercado de corto plazo a través, por ejemplo, de Airbnb. La evaluación es que los precios de estas propiedades centrales dentro de Málaga no han alcanzado su punto máximo y creemos que, mientras tanto, podemos obtener un flujo de caja razonable a través de arrendamientos a corto plazo. También comenzamos a liquidar Classic Living Estates, nuestra pequeña unidad de corretaje. No ha sido un tema prioritario, pero luego nuestro único corredor empleado decidió cambiar de empleador, ha sido natural liquidar esta rama. El negocio principal de Classic Living es el desarrollo inmobiliario y vemos positivamente perfeccionarlo.

Durante la primavera, también evaluamos una serie de otros proyectos y transacciones y ahora hemos hecho una oferta por un área de terreno un poco más grande en una buena ubicación en Málaga. Volveremos si esto se vuelve relevante en el futuro. Para que Classic Living pueda crecer y al mismo tiempo optimizar nuestros proyectos, necesitamos expandir la organización con competencia en proyectos, por lo que estamos buscando contratar a dos personas durante el otoño.

A pesar de las desagradables fluctuaciones políticas en el mundo y las nubes más oscuras en el cielo inmobiliario, el sol brilla hoy en Málaga. Estoy convencido de que somos muchos los que seguimos lo que ocurre en el mundo, con cierta desesperación por los abusos que se están produciendo en Ucrania y las consecuencias humanas y económicas que ha tenido, pero también con cierta esperanza de que el mundo parece estar recuperándose después de los años de Covid. Hasta ahora, nadie puede predecir lo que sucederá ni en el mercado inmobiliario ni en el europeo, y mucho menos en la economía global, ni las agendas políticas despóticas que pueden cambiar rápidamente las condiciones. Podemos esperar una situación más tangible y estabilizada en otoño. Hasta entonces, les deseo un verano relajante y agradable con sus seres queridos.

Feliz Verano!

Pernilla Claesson
VD

For further information contact:

Pernilla Claesson, VD Classic Living CL AB, pernilla.claesson@cafastigheter.se

Classic Living

Classic Living es una sociedad anónima sueca, que desarrolla atractivos alojamientos en la soleada costa española, con un enfoque en Málaga. La empresa tiene su sede en Estocolmo y la sede de la empresa matriz española de la operación, Classic Living & Development SL, está en Málaga.