

Opinión>Tribuna>La crisis de las cuatro torres

LOS TEXTOS PARA LA PRÓXIMA EDICIÓN SE PUEDEN ENVIAR HASTA 15 DE DICIEMBRE

## La crisis de las cuatro torres

Tribuna de Jaime Delgado García, asociado de EFPA nº 10772 y finalista, en el mes de noviembre, del concurso de EFPA España y Funds People.

Etiquetas Tribuna Asesores España Mercados

Empresas EFPA España

Jaime Delgado García | 29 noviembre del 2013 - 07:02 hrs.



Autor imagen: Cedida

Cuatro Torres Business Center, comúnmente conocido como **Las Cuatro Torres**, conforma el parque empresarial más moderno de Madrid, compuesto en su origen por los cuatro edificios y un amplio centro de convenciones. **Su evolución, desde que empiezan las obras en 2004, se ha confirmado como un gran indicador económico de lo acontecido en España hasta día de hoy.**

Desde comienzos del proyecto, se han ido modificando los planes iniciales en concordancia con los acontecimientos económicos. El primer hecho relevante se efectúa en 2007 - todavía en fase de **burbuja inmobiliaria** con la adquisición de la Torre

Repsol por Caja Madrid, pagando 815 millones de euros. Al año siguiente, se produce la caída de **Lehman Brothers**, que desencadena el fenómeno del Credit Crunch internacional. Tras este trascendental suceso, Las Cuatro Torres ven ralentizados de forma drástica su actividad e índice de ocupación.

Tenemos que esperar hasta el mes de octubre del presente año para ver lleno el Centro Financiero, una vez cerrado el acuerdo entre **Bankia** y el fondo soberano **Abu Dhabi IPIC**. Este último episodio se trata de una pieza más del puzzle compuesto por los importantes ajustes que ha llevado a cabo el sector privado, principalmente por la importante mejora de la competitividad empresarial y un elogiado incremento de las exportaciones (impulsadas por la falta de demanda interna), que se han visto reforzados por la reciente entrada de capital extranjero.

En la otra cara de la moneda, nos encontramos con que el anteriormente citado centro de convenciones - responsabilidad del **Ayuntamiento de Madrid** - vio paralizadas sus obras en septiembre de 2010 por falta de presupuesto. Esta situación pone de manifiesto que el sector público no ha realizado correctamente sus deberes.

Aunque recientemente se hayan producido importantes acontecimientos positivos para nuestra economía, como pueden ser la bajada de la prima de riesgo, el incremento de la calificación crediticia por parte de Fitch, la destacable mejora de la balanza comercial o la importante entrada de dinero del exterior (donde se incluye a Bill Gates), el Indicador de las Cuatro Torres evidencia la necesidad de profundizar en los ajustes a realizar por la Administración Pública para **mejorar su competitividad y asegurar su viabilidad económica.**



Compartir en:



### Noticias Relacionadas

El artículo Llegar al fondo gana la edición de noviembre del concurso EFPA y Funds People

### Empresas relacionadas

ACCEDER

### BOLETÍN DE NOTICIAS

Suscríbete introduciendo tu email

Suscríbete

Opinión>Tribuna>Numerología

LOS TEXTOS PARA LA PRÓXIMA EDICIÓN SE PUEDEN ENVIAR HASTA 15 DE DICIEMBRE

## Numerología

Tribuna de María José Martínez Blázquez, asociada de EFPA nº 1156 y finalista, en el mes de noviembre, del concurso de EFPA España y Funds People.

Etiquetas [Tribuna](#) [Asesores](#) [España](#)

Empresas [EFPA España](#)

María José Martínez Blázquez | 02 diciembre del 2013 - 07:06 hrs.



Autor imagen: Cedida

Pánico-euforia, risk on-risk off, complacencia de mercado... son algunos de los términos del argot financiero que se emplean para describir el sentimiento, el humor de los mercados en cada momento. Cuando nos situamos en **periodos de fuerte euforia como el actual** (lo que R. Shiller denominó exuberancia irracional), conviene coger papel y boli y hacer unos sencillos cálculos back to basics o vuelta a los orígenes como les gusta decir a los anglosajones.

Les propongo un negocio I que genera unos beneficios anuales de 576 euros en 2013 por el que tendrían que pagar 9.800 euros. Esto es, que en caso de adquirirlo, su rentabilidad anual sería del 5,9% (suponiendo que estos beneficios, en el peor de los casos, se mantuvieran estables). Visto desde otro ángulo, podríamos decir que se tardarían 17 años en recuperar la inversión. Por otro lado, está el negocio B, que genera rendimientos fijos anuales del 4,1% a 10 años y, en ese mismo plazo, se devuelve el capital invertido. La probabilidad de no tener éxito en I es del 16%, mientras que en B, es del 8% ¿Empiezan a decantarse por uno?

Siento curiosidad por saber cuántos de ustedes han leído u oído esta mítica frase: los mercados descuentan expectativas, esto es, que las bolsas adelantan los acontecimientos futuros. Entonces, ¿por qué no mirar hacia el próximo año? La cosa cambia para el negocio I, los beneficios esperados en 2014 son 690 euros (jun 19% superiores a los de 2013!), con lo que su rentabilidad sube hasta el 7% y en 14 años recuperaría la inversión.

Como buen inversor deberíamos planteamos algunas preguntas sobre la consecución de estos beneficios. Siguiendo el orden de una cuenta de resultados, cabría esperar crecimiento de las ventas (por subida de volumen o de los precios); caída de salarios y/o de otros costes como, por ejemplo, las materias primas; mejores condiciones de financiación; reducción de impagados; bajada de impuestos... Tampoco es que tengan que darse todas ellas, pero unas cuantas sí que serían necesarias.

Y si yo les digo que esta empresa I es el Ibex 35 y que B es el bono español a 10 años y que para conseguir este objetivo de beneficios nos movemos con un crecimiento económico del 0.6%, déficit del 6%, paro del 26%... ¿les surgen las dudas? Es normal.

Estos números de los que hemos hablado no son más que el PER de la bolsa o la volatilidad de la misma. En resumen, comprar ahora Ibex35 supone pagar 14 veces los beneficios de 2014 (asumiendo que éstos van a ser un 19% superiores a los del año anterior). La media histórica de este ratio está en 12 veces, pero como medida estadística que es, esto implica que habrá periodos en los que estará por encima y otros por debajo, o sea que podemos tener múltiples superiores a la misma por variedad de razones y una de ellas puede ser, como se pueden imaginar, la actual política monetaria expansiva.

¿Cómo lo ven ustedes? Es aquí donde entra **la psicología del inversor**. Alguien averso al riesgo puede ver que no merece la pena la extra de rentabilidad del 3% de la bolsa sobre la deuda pública española por el mayor riesgo que se asume en la renta variable; mientras, para otro, ese 3% puede ser más que suficiente, más aun teniendo en cuenta el elevado endeudamiento de la economía española y que, si lo compara con el bono alemán, esa diferencia para él sería de más del 5%.

Ya lo dijo **Albert Einstein: nada es absoluto, todo es relativo**. No es que sea una fanática de las ciencias metafísicas como la numerología, pero por su definición como práctica adivinatoria que utiliza los números, creo que es parte importante de todo inversor.

ACCEDER

### BOLETÍN DE NOTICIAS

Suscríbete introduciendo tu email

Suscríbete