

Privalore,
construir pensando
en la salud

10





► 19 Julio, 2016



Emprendedor inmobiliario. Marqués en una de las viviendas que Privalore tiene en marcha en este momento.

Construir pensando en la salud de las personas

Privalore es una inmobiliaria que ha introducido en España el concepto del 'wellness real estate'

Max JIMÉNEZ BOTÍAS

Jorge Marqués fue uno de esos promotores que se beneficiaron del influjo del boom inmobiliario español. Surfó en la ola de la especulación del momento hasta que en el 2008 se vio obligado a cerrar las promotoras que había impulsado, ante la dificultad de sostener la deuda contraída en aquel momento. A partir de entonces se dedicó a

comercializar tecnología de la construcción relacionada con la salud. «Hacíamos cocinas que en lugar de estar revestidas con la típica cerámica que se utiliza en España, llena de juntas y poros que favorecen el cultivo de bacterias, poníamos placas de PVC sin juntas con iones de plata que impiden la proliferación de microbios», explica Marqués.

Aquello le pareció interesante hasta el punto de replantearse volver al mundo de la promoción inmobiliaria. «Pero lo hicimos desde otra perspectiva: construir tenía que ser

REHABILITACIÓN EN L'EIXAMPLE

Privalore ha invertido hasta ahora 1,2 millones de euros en los cinco proyectos que están en marcha. De ese volumen, unos 450.000 euros se han financiado por la vía del crowdfunding. Solo invierte en el distrito de L'Eixample de Barcelona y solo se dedica a la rehabilitación. Busca pisos antiguos que tienen que ser reformados y una vez, adquiridos

se fija un plazo de ocho meses para volver a venderlo. «Se trata de un concepto de construcción que es fácil de entender para quien quiere invertir en esta iniciativa», explica Marqués. «No nos dedicamos a la promoción vertical, por lo que no nos planteamos construir edificios de viviendas enteros», destaca el consejero delegado de la firma.

algo bueno. Todos los partícipes de ese proceso tienen que salir beneficiados». Con Roman Camps decidieron constituir una nueva sociedad, Privalore, firma en la que Marqués tiene el 80% del capital. Se constituyó en enero del 2015 con el objetivo de desarrollar lo que se denomina *wellness real estate*: construir edificios que cuiden de la salud y del entorno de sus moradores, o lo que es lo mismo, «construir edificios saludables y medioambientalmente sostenibles que con sus acabados cuiden de nuestra salud y alarguen nuestra esperanza de vida mientras vivimos, trabajamos o estudiamos en ellos», afirma Marqués. Todo ello bajo un estándar de construcción que tiene hasta 500 requisitos: filtros de polarización activos que captan las partículas ambientales; Luces que se adaptan a la luminosidad del sol, encimeras de cocinas antimicrobianas; pinturas que higienizan el aire y una larga lista de materiales y procedimientos que miran por la salud de las personas.

La segunda novedad de Privalore es que financian sus proyectos inmobiliarios mediante *crowdfunding*. «Intentamos poner en marcha un proyecto cada mes en el que incluimos toda la información que necesitan los inversores para tomar sus decisiones. Ellos deciden dónde quiere invertir», explica Marqués.

El mínimo fijado es de 1.000 euros y no hay máximo. Pero Privalore asume el 66% de la inversión de cada proyecto, el 33% directamente y el otro 33% a través de la hipoteca. Los inversores privados solo pueden llegar a asumir un tercio de la financiación. «Si en algún caso no hay inversión externa, nos hacemos cargo de todo el proyecto, puesto que estamos convencidos de que además de impacto social, tiene rendimiento económica», comenta Marqués.

Privalore se pone un objetivo de rentabilidad del 17% para la inversión externa cuando el periodo de venta de cada piso es de seis meses. En el que caso de que llegue al año el periodo de comercialización, la rentabilidad desciende hasta el 9%. En todo caso, del beneficio total de cada operación –tiene cinco proyectos en marcha en este momento–, el 50% es para la firma, que asume la gestión y los costes de estructura de cada uno de los proyectos, el 50% restante se lo reparten los inversores. ≡