



► 21 Octubre, 2018

La colaboración público-privada, clave para aumentar la oferta de vivienda



MANE ESPINOSA

El sector inmobiliario encara la celebración de su gran cita anual, el Barcelona Meeting Point, en un clima de optimismo ante el futuro

Enric Tintoré

Una mayor colaboración entre el sector público y la iniciativa privada es fundamental para resolver el problema de la vivienda, afirma Pere Navarro, delegado especial del Estado en la Zona Franca y presidente del salón inmobiliario Barcelona Meeting Point (BMP), como conclusión de los Encuentros en *La Vanguardia* celebrados este semana sobre la situación actual del mercado inmobiliario.

Pere Navarro, que ejerció de anfitrión de los Encuentros en *La Vanguardia*, juntamente con Pere Guardiola, director general comercial de Grupo Godó, dice que el Corsorcí, a través del salón inmobiliario Barcelona Meeting Point, pone la plataforma más adecuada para debatir sobre los problemas de la vivienda y el derecho a

la misma de los ciudadanos. Señala que este año hay 280 empresas participantes, procedentes de veintidós países, que contará con la participación de 85 ponentes, que ocupará 22.000 metros cuadrados de superficie y que se espera un aumento del 10% en el número de participantes. "Desde aquí -dice- me gustaría convocar al conjunto de la ciudadanía a visitar el BMP y a participar en él".

Eduard Andreu, director comercial de los portales inmobiliarios Fotocasa y Habitaclia, afirma que el sector inmobiliario atraviesa por un buen momento pero que, en contra de los temores que se expresan desde diversos ámbitos, estamos lejos de volver a vivir una burbuja. Se registran 500.000 operaciones de compraventa anuales frente a las 800.000 del año 2008; la

concesión de hipotecas es también muy baja respecto a las de ese año y los precios, en media nacional, están todavía un 40% por debajo de la época de máximo auge del sector, según los datos del Índice Inmobiliario Fotocasa. En ciudades como Barcelona y Madrid los precios también están un 16% y un 19% por debajo, respectivamente, salvo en algunos barrios con fuerte demanda. Destaca, en cambio, que en el precio de los alquileres en estas grandes ciudades sí que ha superado ya los niveles que había en esos años.

Constanza Maya, Head of Expansion & Support de Engel & Völkers España, espera un buen comportamiento del sector inmobiliario en el conjunto del Estado -aunque no de forma homogénea- que estará impulsado por el crecimiento de la economía, el incremento del empleo, la inversión extranjera y la mayor flexibilización en la concesión de hipotecas. Coincide con el gran aumento que experimentan los alquileres pero señala que eso se produce exclusivamente en Madrid, Málaga, Barcelona y Baleares, ya que en el resto del país el creci-

Principal problema

El intenso aumento del precio del suelo en algunas ciudades, como Barcelona y Madrid, dificultará más el acceso a la vivienda

Planificación

Ayuntamientos y tenedores de suelo deben coordinarse y hacer una planificación para facilitar la construcción de nuevas viviendas

miento es inexistente o muy bajo.

Da la voz de alarma Eduard Andreu sobre el intenso aumento que registra el precio del suelo, especialmente en Barcelona, Madrid, Málaga, Canarias y Baleares, lo que supone un riesgo de encarecimiento de los precios de la vivienda y, por tanto, de las dificultades de acceso a la misma por parte de la población, en dónde más de la mitad del salario se destina ya al pago de la misma.

Anna Gener, Presidenta y CEO de Savills Aguirre Newman Barcelona, advierte de la escasez de suelo finalista en las grandes ciudades y sugiere a los ayuntamientos de las mismas que hagan un esfuerzo para ampliar su disponibilidad, pues la presión de la demanda, ante una oferta tan restringida, dispara los precios del suelo finalista, que posteriormente se trasladan al precio de la vivienda. Para resolver este problema coincide con Pere Navarro en que se necesita una mayor colaboración entre el sector público y el sector privado.

Con relación al mercado del alquiler, Anna Gener también destaca que por fin los grandes fondos internacionales se han puesto como



► 21 Octubre, 2018

=====

Mesa redonda



Pere Navarro
 Delegado Especial del Estado en el Consorci de la Zona Franca

“El Barcelona Meeting Point es el escenario ideal para debatir sobre el sector inmobiliario y el derecho a una vivienda asequible”



Ana Gener
 Presidenta y CEO de Savills Aguirre Newman de Barcelona

“Los ayuntamientos deberían hacer un esfuerzo más intenso para incrementar la oferta de suelo finalista”



Alberto Valls
 Socio de Financial Advisory y responsable de Real Estate de Deloitte

“La vivienda debe verse como una infraestructura y, como tal, debe planificarse pensando siempre en el largo plazo”

=====

Los precios del alquiler aún tienen recorrido incluso en las zonas que más han aumentado

=====

Barcelona, Madrid, Málaga y Baleares concentran la mayor subida de los alquileres



Encuentros en 'La Vanguardia'



Blanca Sorigué
 Directora general del Consorci y del Barcelona Meeting Point

“Las nuevas tecnologías están revolucionando el sector inmobiliario, y es obligado innovar para ser competitivo”



Fernando Conde
 Fundador y presidente de Newland

“Hay estabilidad en el mercado inmobiliario. La clave de futuro del sector está en el aumento de los salarios”



Constanza Maya
 Head of Expansion & Support de Engel & Völkers España

“El crecimiento económico, la mejora del empleo y el aumento de la inversión extranjera impulsan el sector inmobiliario”

mero de viviendas de alquiler en el mercado. Eso daría mayor estabilidad y profesionalidad en beneficio de todos.

Explica Fernando Conde que el aumento imparable del precio del alquiler es un problema común en numerosas ciudades de todo el mundo pero señala que hay una, que es Viena, que aparece como un modelo a seguir. Esta ciudad, que tiene un número de habitantes similar al de Barcelona, dispone de un parque público de 220.000 apartamentos en alquiler, distribuidos de forma tal que evita la formación de guetos, y de otros 136.000 pisos gestionados por empresas e instituciones. De hecho, ocho de cada diez nuevos pisos están financiados por el sistema de vivienda pública y el 60% de la población vive en casas protegidas. Esta expansión del mercado subvencionado impide que los propietarios suban los precios en exceso. El esfuerzo que hace el Ayuntamiento para resolver el problema de la vivienda es importante. Sólo en este año ha gastado 577 millones para subsidiar el alquiler, construir y reformar.

En la generación de nuevo suelo Viena ha convertido, asimismo, muchas de las antiguas zonas industriales en nuevos barrios residenciales, algo que también se podría hacer en el conjunto del área metropolitana barcelonesa.

Blanca Sorigué, directora general del Consorci y del Barcelona Meeting Point, insistió en la función de este salón inmobiliario como plataforma para debatir sobre el futuro del sector. Destacó la especial relevancia que tienen las nuevas tecnologías en el mundo inmobiliario y la importancia que adquiere, en este sentido, el llamado PropTech, al que el Meeting Point prestará una atención especial. “En el pasado –afirma– el sector inmobiliario fue un sector muy tradicional, donde prácticamente no había innovación, pero en los últimos años hemos iniciado un cambio de paradigma, que avanza a un ritmo vertiginoso, donde las nuevas tecnologías están revolucionando el inmobiliario y es obligado innovar para ser competitivo”.

Añade Blanca Sorigué que, como feria de referencia internacional del sector inmobiliario en nuestro país, desde el Barcelona Meeting Point se quiere liderar esta transformación tecnológica. Señala, en este sentido, que el número de empresas tecnológicas orientadas al sector inmobiliario ha crecido vertiginosamente en España, al pasar en un año de 58 a 236 empresas, y da empleo a más de cinco mil profesionales. ●

objetivo destinar grandes carteras de viviendas al alquiler, con lo que en el medio plazo habrá un mayor equilibrio entre oferta y demanda.

Alberto Valls, socio de Financial Advisory y responsable de Real Estate de Deloitte, señala que hay que facilitar la construcción de nueva vivienda en las zonas con mayor demanda porque si no es así se agravará la tensión de precios. Para ello insiste en avanzar en la colaboración entre el sector público y la iniciativa privada, de forma que los ayuntamientos y los tenedores del suelo puedan hacer una planificación adecuada a medio y largo plazo.

Alberto Valls explica que el cambio que se produce hacia el alquiler tiene ya carácter estructural. En el 2025 el 75% de la fuerza de trabajo serán jóvenes nacidos en este siglo (*millennials*) que tienen otras demandas, exigen más flexibilidad y que están optando más por el alquiler. Este hecho, sumado también a la mayor proporción de personas de edad avanzada, definirá nuevos formatos de vivienda que incluirán servicios (asistenciales, wifi, etcétera).

Juan Carlos Álvarez, director general de Negocio Inmobiliario de Servihabitat, *servicer* financiero e inmobiliario que tiene más de 42.000 activos arrendados, afirma que en los últimos quince años el porcentaje de viviendas en alquiler, ha crecido exponencialmente. A su juicio eso responde, fundamentalmente, a un cambio cultural. “La vivienda –dice– empieza a considerarse como un servicio que se contrata y que puede sufrir varios cambios a lo largo de la vida a causa, entre cosas, de la mayor movilidad laboral que existe hoy en día”.

“Es evidente –añade Juan Carlos Álvarez– que debe aumentar la oferta de viviendas de alquiler. Y ahora se dan las condiciones para ello porque la rentabilidad es muy interesante, la demanda es muy po-



Juan Carlos Álvarez
 Director general de Negocio Inmobiliario de Servihabitat

“Ahora se dan las condiciones para aumentar la oferta de viviendas de alquiler porque hay demanda y grandes grupos dispuestos a invertir”



Francisco Campos
 Director de Real Estate de Anticipa

“El 66% de los demandantes de vivienda quiere que sea en alquiler. La tendencia va al alza porque es la mejor alternativa para los jóvenes”

tente y hay grandes operadores especializados dispuestos a entrar en el negocio, algo que facilita también la profesionalización del sector”.

La ampliación del plazo de tres a cinco para los contratos de alquiler, en su opinión, puede ser muy positiva, en la medida que dará mayor estabilidad tanto para el inquilino como para el arrendador. En cambio considera que la limitación de los precios del alquiler por parte de los ayuntamientos puede tener efectos negativos, ya que limitará la oferta de nuevos pisos en alquiler, que es justo lo contrario de lo que hace falta para que se normalice el mercado y se establezcan los precios.

Francisco Campos, director de Real Estate de Anticipa, afirma que para aumentar la oferta de viviendas en alquiler siempre son mejor los incentivos que las medidas coercitivas. Insiste, al igual que los otros ponentes, que la colaboración entre el sector público y el privado es fundamental. En los últimos años el parque de alquiler en España ha pasado del 10% al 22% del total de viviendas a nivel nacional, aunque no se ha logrado desarrollar un parque público de alquiler

que permita atender las necesidades de vivienda de las familias más desfavorecidas. Este incremento aún no es suficiente porque la demanda de alquiler es creciente. En concreto cita que el 66% de los demandantes de vivienda quiere que sea en alquiler. Cree que es la mejor alternativa para los jóvenes.

Considera que, pese a las importantes subidas registradas, los precios del alquiler aún tienen recorrido incluso en las zonas en las que más ha aumentado, como puede ser Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia. Quiere dejar claro, sin embargo, que los grandes operadores no son los responsables de la subida de los alquileres, ya que sólo tienen el 5% del mercado. “La gestión profesionalizada que aportan los grandes operadores –señala– es necesaria porque optimiza costes en todo el proceso y ofrece mejores servicios”.

Fernando Conde, fundador y presidente de Newland, afirma que hay estabilidad en el mercado inmobiliario y que la clave del futuro está en la subida de salarios.

Añade también que se necesita fomentar la llegada de grandes operadores que puedan poner gran nú-

Contradicción
 La limitación por ley de los precios del alquiler puede frenar la oferta de nuevos pisos, y ello irá en contra de la normalización del mercado

Alquiler
 En los últimos años, el parque de viviendas de alquiler en España ha crecido mucho y ha pasado del 10% al 22% del total, pero aún es insuficiente