

Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

"El parón vivido entre las 2 últimas elecciones ha afectado muy significativamente al sector"

"Para los grandes inversores (sobre todo extranjeros) el miedo por el Brexit, y las dudas sobre las posibles medidas de un posible gobierno populista, nos han llevado a retrasar la recuperación en seis meses"

¿En qué situación se encuentra el mercado inmobiliario en España?

El sector inmobiliario español se encuentra en un proceso lento pero constante de recuperación. Desde 2014, cada mes estamos viendo cifras de actividad y datos algo mejores. Sin embargo, el parón vivido entre las dos últimas elecciones ha afectado muy significativamente al sector. La incertidumbre ha paralizado enormemente las operaciones.

Para los grandes inversores (sobre todo extranjeros) el miedo por el Brexit, y las dudas sobre las posibles medidas de un posible gobierno populista, nos han llevado a retrasar la recuperación en seis meses.



>> Jesús Duque. Vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.

¿Cómo afectará el Brexit al mercado inmobiliario español?

Los efectos serán evidentes, aunque limitados a las zonas geográficas en las que tradi-

cionalmente ha comprado el cliente inglés. Lógicamente, una libra débil frente al euro encarecerá notablemente los precios y frenará la inversión. No solo muchos britá-

nicos dejarán de comprar en nuestro país si no que también otros que ya tenían su vivienda en propiedad decidirán venderla, si finalmente se produce esta ruptura.

Sin embargo, como decía antes, este es un efecto limitado a la costa mediterránea, y los dos archipiélagos.

Aunque creo que a medio plazo se producirá un ajuste, ahora estamos asistiendo a movimientos especulativos sin ninguna base real.

¿Qué perspectiva de futuro augura al sector?

La perspectiva es que a partir de este verano el mercado recupere su tónica previa a las elecciones del 20D. Hemos compartido esta cuestión con los cerca de 170 franquiciados de nuestra red y la impresión general es de

notable optimismo. Esperamos que, una vez normalizada la cuestión política, con los intereses más bajos que nunca, los precios aún en la parte más baja de la curva y mucha demanda frenada durante un largo tiempo, la reactivación se deje notar claramente.

¿Qué medidas serían deseables que se tomaran desde la Administración para dinamizar el mercado inmobiliario?

Básicamente que introduzca políticas garantistas y que ofrezcan estabilidad a largo plazo y que no cree alerta dificultando los distintos proyectos inmobiliarios ya en marcha.

Luis Gualtieri, fundador de Oi Realtor

"Habrá un importante crecimiento en un contexto radicalmente diferente al de la década pasada"



¿En qué situación se encuentra el mercado inmobiliario en España?

Si analizamos los principales indicadores del sector, podemos decir que el sector está dando claras señales de una paulatina recuperación, aumenta el número de concesión de hipotecas, de operaciones, de peticiones a nuestros consultores y de inversores que vuelven a ver en el sector inmobiliario un valor

seguro y generador de dividendos.

Por contra, la promoción privada de nuevas viviendas en zonas que acumulan una significativa demanda, como el centro y cinturón de las grandes conurbaciones, está lastrada por la indigestión de ladrillo por parte del sistema financiero y la dificultad de generar nuevas operaciones. Lo cual es un freno a la demanda real y creciente del mercado.

¿Cómo afectará el Brexit al mercado inmobiliario español?

Es difícil saber los tiempos en que la desconexión se producirá y que parte de normativa, puentes y ventajas podrán mantener los ingleses dentro del marco europeo, en este sentido, la consecuencia directa y cortoplacista del resultado del referéndum conocido como Brexit, es que los ingleses han perdido capacidad adquisitiva y es lógico pensar que se retendrán

inicialmente a la hora de tomar decisiones de compra y de futuro. En un hipotético medio plazo tenemos que pensar que las aguas del canal se re conducirán adecuadamente no a un mercado único, sino más bien a un mercado cada vez más dinámico, global y regulado. Como referencia obligada en este sentido está el amplio acuerdo de libre comercio entre Estados Unidos y Europa que está cada vez más cerca de convertirse en una realidad; resulta imposible pensar que Inglaterra no formará parte de ese acuerdo global, que afectará con toda certeza a todos los sectores productivos, entre ellos el nuestro.

¿Qué perspectiva de futuro augura al sector?

Se podría resumir en una frase, un importante crecimiento en un contexto radicalmente diferente al de la década pasada. Los motivos son evidentes, tras varios

años de una profunda crisis global, todo ha cambiado, el sector, la percepción de los clientes, los canales por los que llega a la información y toma sus decisiones de compra, el propio valor que se da a las propiedades y un largo etc. de matices y argumentos de peso que hacen que cada vez los compradores están más preparados y demanden una tipología de propiedades muy concretas, sobre todo en nuestro caso, ya que estamos orientados a un segmento considerado de alto estandring.

¿Qué medidas serían deseables que se tomaran desde la Administración para dinamizar el mercado inmobiliario?

Nuestros clientes son cada vez más internacionales, como nuestro propio equipo de consultores, lo cual no es más un que reflejo de nuestra sociedad. En este nuevo contexto global necesitamos que desde la administración local

(municipios y comunidades) a la nacional y europea, apoyen planes coherentes de vivienda, agilicen las posibilidades para que la promoción privada crezca. Se tomen medidas adecuadas para no caer en barbaridades urbanísticas pasadas y de paso se endurezca la normativa para profesionalizar aún más el sector y los profesionales que lo forman. Es el momento de pedir a las administraciones un nuevo plan global para el sector de la edificación en España, en el cual la capacidad de dinamizar el sector no esté reñido con generar más calidad en todos los aspectos. El conocimiento ya existe y las consecuencias de los excesos también, así que el ideal es que el marco regulatorio, venga acompañado de la proactividad y capacidad de innovación de las empresas del sector, entre las cuales desde Oi Realtor intentamos ser un claro referente, día a día.