

# Los expertos no ven burbuja en el sector inmobiliario y critican la sobrerregulación

Creen que el futuro pasa por invertir en la periferia y se muestran convencidos de que el fenómeno del alquiler vacacional se irá desinflando



TERESA LÁZARO



PUBLICADO 04.12.2018 - 05:15

ACTUALIZADO hace 4 horas

Los expertos lo tienen claro: España no está forjando una **nueva burbuja inmobiliaria** como la que sufrió el país hace unos años y que acabó



2

generando una de las mayores **crisis económicas** de la historia. El sector simplemente se está recuperando y evoluciona bien, aunque hay algunas sombras en el horizonte, como la **excesiva regulación** por parte de algunas comunidades autónomas y ayuntamientos.

Son algunas de las conclusiones del último desayuno de *Vozpópuli*, que contó con la participación de grandes expertos del sector, como el jefe de Comercialización de Inmuebles de **Ibercaja**, Miguel Artazos; el director ejecutivo de **Idealista**, Fernando Encinar; el socio director de la consultora **PHG**, Ivar Yuste; socio de corporate finance de **KPMG** y responsable de real estate, Ramón Gayol; y el director de Capital Markets de **CBRE** España, Mikel Marco-Gardoqui.

#### MÁS INFO



**Barcelona, la única gran ciudad española donde empieza a bajar la vivienda**



Miguel Artazos (Ibercaja) y Alberto Sanz, redactor de Vozpópuli. Tere García

"Yo burbuja no veo, aunque nos metamos en mundo de brujería, la respuesta está clara", sostiene por ejemplo Artazos, que cree que el mercado aún tiene recorrido en algunas zonas y que los **precios** van a seguir subiendo, aunque no mucho porque los salarios suponen un freno importante, sobre todo los de los jóvenes. "Mientras los **salarios** sigan en este nivel de contención, es imposible pensar en burbuja", argumenta.



2

## “ La banca seguirá trabajando como hasta ahora, aunque tendrá que asumir costes nuevos

Y las **entidades financieras** seguirán trabajando más o menos como hasta ahora. Tendrán que absorber algunos costes nuevos, como los **gastos hipotecarios**, pero no volverán las locuras del pasado que suponían porcentajes de financiación de más del 100% sobre valor de tasación. "Eso es historia", asegura Artazos, que cree que el sector ha aprendido la lección.



Mikel Marco-Gardoqui (CBRE). Tere García

En la misma línea se posiciona Encinar, de Idealista, que cree que lo que se ve es una "España en recuperación" en zonas como **Madrid y Barcelona**, otra zona de destellos y una enorme parte del país que sigue en crisis, con exceso de oferta y con grandes pérdidas de población. Por eso, considera importante dejar de pensar en el mercado inmobiliario como si fuera monolito de granito. "Hay un cosmos inmobiliario", asegura.

Gayol (KPMG) tampoco ve una **burbuja**. Ve un **mercado más pequeño** en el que los precios suben porque hay poca oferta, pero el propio mercado se regulará sin llegar a lo que llegó en el pasado. Además, resalta la gran diferencia que existe respecto a 2007 en cuanto al nivel de endeudamiento. Según Gayol es un buen momento para entrar en el mercado porque queda mucho por hacer, aunque no se puede pensar



---

en retornos de doble dígito como antes de la crisis.



2



Ramón Gayol ( KPMG). Tere García

## Profesionalizar el sector

Desde CBRE, Marco-Gardoqui resalta la importancia de **profesionalizar el sector**, dejar de hablar de España como un mercado inmobiliario completo y empezar a hablar de ciudades y activos. "No se puede aplicar la misma teoría a todos", sostiene. No cree que haya burbuja porque los precios y las rentas siguen por debajo de 2007 y por debajo de otros países. "Estamos en la senda correcta", señala.



Fernando Encinar (Idealista) e Ivar Yuste (PHG). Tere García

Yuste, con una perspectiva más orientada al **sector hotelero**, cree que los hoteles sufren los mismos desequilibrios entre oferta, inversión y escasez de activos y que falta inversión en un producto de más calidad. Sugiere, por ejemplo, cambiar la mentalidad de contrato de arrendamiento y atreverse a **franquiciar** en el sector hotelero.

---



No solo rechazan la idea de burbuja, los expertos también coinciden en que el futuro está en invertir en la **periferia**, en el daño que hace la **sobrerregulación** del sector que se está viendo en algunas comunidades y grandes ayuntamientos como Madrid y Barcelona, y en restar importancia al reto que suponen plataformas como **Airbnb** para el mercado del alquiler porque se irá desinflando poco a poco.

---