

# Ciclo: "Encuentros sobre coyuntura empresarial"

*"Situación actual y futuro a medio plazo del sector inmobiliarios: riesgos y oportunidades para promotores, usuarios e inversiones" es el título completo de la conferencia inaugural del Nuevo Ciclo "Encuentros sobre coyuntura empresarial", dirigido y moderado por D. José Barta Juárez, y que se celebró en el Salón Príncipe el día 24 de mayo.*

## "Situación actual y futuro a medio plazo del sector inmobiliario:..."



**E**l acto estuvo presidido por D. Javier Torrico Torrico, Presidente del Casino de Madrid quien en sus palabras deseó al nuevo ciclo una larga vida y que "a esta ponencia sigan otras muchas más, con mayor éxito si cabe". Intervinieron: el Consejero Delegado RR de Acuña & Asociados, D. Luis Rodríguez de Acuña Martínez; el Director de Inversiones Hispania SOCIMI D. Javier Arús; el Consejero Delegado de Sociedad de Tasación. S.A, D. Juan Fernández-Aceytuno; y el Consejero de Testa Residencial SOCIMI, D. Fernando Rodríguez-Avial Llardent.

Para Barta Juárez, "El conocimiento está en las personas", dijo, dado que en la sala pudo ver a muchas caras de profesionales del sector. "Una premisa y tres consideraciones", planteó. "El mercado inmobiliario lo forman muchos mercados con elementos comunes". Es un mercado que está condicionado, y "a largo plazo un inmueble lo es con el valor añadido". También hizo un repaso por la historia reciente de los factores que han determinado el sector, crisis, leyes, tipos de crédito, crecimiento de las construcciones... para terminar en la última crisis "tormenta perfecta con proyectos inabordables".

Rodríguez de Acuña ofreció datos y evolución del mercado inmobiliario en función de la etapa económica, o las provincias, así como los factores determinantes que influyen en la demanda: crecimiento económico, salario, cuota hipotecaria...

Por su parte, Arús hizo un paralelismo con el sector turístico. "Desde 1990 al 2015 la oferta ha crecido 16 millones de habitaciones, un mercado más grande que el de oficinas". "En este momento, 1200 millones de personas están viajando por el mundo" y señaló a las líneas de bajo coste como "el factor que más ha influido" en su crecimiento.

Fernández-Aceytuno hizo una clara exposición de lo que hace su empresa y lo que supone un tasador "el único que verifica el activo (piso)". Son profesionales que "se ganan la vida con un trabajo digno" y reivindicó la labor de las personas haciendo un símil con la comida: rápida, basura o ecológica. "Llevamos 35 años proporcionando información de mercado, un mapa del tiempo urbanístico que actualizamos cada día". Y añadió un consejo: "En caso de no saber, no compre".

Rodríguez-Avial, además de arremeter contra los pisos turísticos, (que no pueden estar en un edificio donde viven vecinos normales, pues no comparten ni horarios ni el mismo ritmo de vida y lo dice porque lo sufre cada día), "es fundamental que el endeudamiento del mundo inmobiliario esté limitado. Es muy importante que no vuelva a pasar con el sector bancario lo ocurrido. El suelo vale ahora un 20% de lo que se pagó". También aseguró que "no parece probable una nueva burbuja, siempre que no se permita financiar más del 60 o 70% del valor de la vivienda".



“Es fundamental que el endeudamiento del mundo inmobiliario esté limitado”