

---

Mercado

# Assen Makedonov (Fiabci): “¿Otra burbuja en España? En tres años, es posible”

El ejecutivo búlgaro tomó las riendas de la Federación Internacional del Real Estate el pasado mayo. Makedonov defiende que, aunque ahora el mercado está estable, la amenaza de burbuja sigue presente.

J. Izquierdo  
5 jul 2018 - 04:51



Assen Makedonov es desde mayo de este año el presidente global de la Federación Internacional del Real Estate (Fiabci). El ejecutivo búlgaro ha compaginado distintas funciones en la organización con cargos directivos en compañías como Best Tour, donde fue consejero delegado entre 2011 y 2016, y EM Holding, donde estuvo al frente del departamento financiero. El ejecutivo es optimista para el futuro del *real estate* a escala global, aunque subraya que hay algunos retos por delante, como la gestión de la vivienda para los millones de personas que, en las próximas décadas, se trasladarán en masa a vivir en las ciudades.

---

**Pregunta:** En el evento que organizaron esta semana en Barcelona, aseguraban que el sector del *real estate* es más activo fuera de la Unión Europea. ¿Está desacelerando en Europa?

**Respuesta:** No puedo decir que fuera de la Unión Europea sea mejor. Hay países aquí como España, Francia o Italia, con mucho turismo, en los que el desarrollo está a muy buen nivel, especialmente en el sector residencial. En las grandes ciudades como Londres, París o Berlín, el comercial también está evolucionando bien, y el año pasado registramos una nueva cota histórica.

**P.:** ¿Las perspectivas también son positivas?

**R.:** Europa tiene muy buenas perspectivas de crecimiento, pero fuera del continente también hay varios mercados que están viviendo un *boom*, como Asia Pacífico. Allí las previsiones son buenas tanto en comercial como en residencial. Estados Unidos también se está recuperando bien, incluso en las dos ciudades donde más habían caído los precios, Miami y Las Vegas, ahora están estables.

**P.:** ¿Qué papel ocuparía España en este ranking global?

**R.:** España está en muy buena posición. El mercado es, hasta donde yo sé, estable, y los próximos tres o cinco años seguirán así. ¿Cuándo se llegará al tope? No lo sé.

**“En 2060, habrá el doble de gente viviendo en las ciudades y muchos no pueden pagarse una casa; la solución tiene que venir del sector público y privado”**

**P.:** ¿Ve de nuevo síntomas de burbuja?

**R.:** Ahora no. ¿Pasados esos tres o cinco años? Es posible. Hay otros mercados, como India o China, donde la demanda de viviendas es muy alta porque la población es enorme y tendrán que transformarse. Ahí no hay burbuja, porque la demanda es altísima.

**P.:** En muchos mercados maduros, el alquiler de vivienda está ganando terreno a pasos agigantados a la compra. ¿Cree que se mantendrá la tendencia?

**R.:** Las tasas de interés son muy bajas y no tiene sentido tener el dinero en el banco. El *real estate* tiene unas rentabilidades de entre el 5% y el 6%, de hasta el 10% al año en algunos países. Quizás en cinco años los bancos aumentarán sus intereses y la gente dejará de comprar segundas viviendas, pero por ahora no veo que esa sea la tendencia.

---

**P.: Habla de comprar como inversión, ¿pero qué ocurre en el caso de la compra de primera vivienda?**

**R.:** Ese es el gran problema. En 2060, la población urbana en el mundo será el doble que ahora. La gente irá en masa a las grandes ciudades y no todos están en una posición de comprarse una nueva casa. La ONU ya está trabajando en una estrategia de vivienda accesible. Es un asunto del que es necesario ocuparse.

## **“En Asia Pacífico el mercado está creciendo muchísimo pero no hay riesgo de burbuja: la demanda es enorme”**

**P.: ¿La respuesta tiene que venir de los Gobiernos?**

**R.:** No sólo: debe ser una estrategia conjunta del sector privado y el público, llegando a un punto de encuentro para encontrar la solución.

**P.: ¿Los nuevos hábitos de consumo obligarán a crear nuevos formatos de vivienda?**

**R.:** Desde luego, y esta es una manera de resolver el problema anterior. Crear modelos mixtos, más flexibles.

**P.: Los grandes fondos de inversión están copando el grueso de las operaciones. ¿Desaparecerán los pequeños operadores en favor de las firmas globales?**

**R.:** Para bien o para mal, esta es una tendencia global. Las grandes firmas han acumulado una gran cantidad de dinero y van muy por delante en sus proyectos. Creo que continuará así.

## **“El ‘blockchain’ transformará el ‘real estate’: las compraventas serán más transparentes y nos ahorrará mucho dinero”**

**P.: ¿Las ‘proptech’ son una moda pasajera?**

**R.:** Son el futuro. Las tecnologías digitales son parte de nuestra vida. El *blockchain*, por ejemplo, cambiará la vida de la gente y también el *real estate*: si hacemos todos los procesos de compraventa con este sistema, será mucho más transparente y nos ahorraremos mucho dinero. Estonia, Georgia o Dubái ya van un paso por delante en este sentido.

---

**P.: ¿Hay riesgo de canibalismo, de que la tecnología acabe, por ejemplo, con las inmobiliarias a pie de calle?**

**R.:** No se cambiará todo al mundo tecnológico. Claro que hay gente que comprará apartamentos por Internet pero, en la mayoría de los casos, es un proceso que requiere todavía el mundo físico.

**P.: El ecommerce está transformando también el sector logístico. ¿Qué impacto tendrá a medio plazo?**

**R.:** El comercio electrónico se ha convertido en un motor claro del sector logístico y no creo que la tendencia vaya a revertirse.

## **“Las oficinas del futuro serán grandes y a las afueras, donde el terreno es más barato”**

**P.: Las mentalidad *start up* ha dado lugar a nuevos modelos de oficinas. ¿Desaparecerá el formato tradicional de grandes bloques a las afueras?**

**R.:** El futuro pasa por las grandes oficinas, a las afueras y con certificado de sostenibilidad. El estar fuera del centro de la ciudad permite acceder a terrenos más baratos y, en consecuencia, tener más superficie, que es la principal demanda desde hace unos años.

**P.: ¿Cómo ve el futuro del *real estate* en 2030?**

**R.:** ¡Muy bueno! Somos una industria muy particular, con mucha gente implicada. La gente continuará comprando y alquilando casas y locales en todo el mundo, soy optimista.