

---

Mercado

# Eduardo Fernández-Cuesta (Rics): “Las medidas de Colau confunden al mercado y disuaden al inversor”

El presidente en España de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics) confirma las previsiones al alza para el *real estate* español y reclama a las administraciones que saquen al mercado nuevo suelo finalista.

B. Seijo  
4 oct 2018 - 04:53



Para Eduardo Fernández-Cuesta, presidente en España de la Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics), este curso vendrá marcado por una moderación de los precios en el residencial y un interés creciente de los inversores internacionales por las oficinas, el logístico y el retail de las grandes ciudades españolas. No obstante, el líder de esta organización, dedicada a definir los estándares internacionales en el sector inmobiliario y de la construcción, aboga por una mayor implicación de las

---

1 / 5

<https://www.ejeprime.com/mercado/eduardo-fernandez-cuesta-rics-las-medidas-de-colau-confunden-al-mercado-y-disuaden-al-inversor>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EJEPRIME EDICIONES, SLU, sociedad editora de EjePrime (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

---

---

administraciones públicas a la hora de sacar vivienda y suelo edificable al mercado.

**Pregunta: Madrid y a Barcelona continúan siendo dos de las ciudades europeas preferidas por los inversores en *real estate*. ¿Cómo pintan las previsiones para el próximo curso?**

**Respuesta:** Positivas. Es verdad que hay signos de una pequeña desaceleración, pero la economía española va a seguir creciendo por encima de la media de los países europeos punteros, es decir, de Francia, Alemania e Italia. Eso hace posible que el *real estate* tanto en Madrid como en Barcelona continúe fuerte. Quizás habrá que ser un poco más selectivo, trabajar más las oportunidades, pero estas seguirán estando allí, en los mejores edificios.

**P.: ¿Cree que en estas grandes capitales los precios ya han tocado techo?**

**R.:** En algunos sitios sí y en otros no. En los buenos edificios, y especialmente en el sector terciario, habrá un incremento de las rentas en inmuebles singulares de calidad, bien comunicados y con un diseño acorde con las necesidades de los inquilinos. En residencial, lo que vemos es que en las grandes ciudades hay una vorágine de demanda, sobre todo en zonas bien ubicadas. Yo creo que los precios van a tender a moderarse en algunos sitios. Aquí el problema es que no se oferta vivienda nueva y que el suelo recalificado escasea. Es por eso que los precios suben más de lo que nos gustaría.

**P.: ¿Si los precios no se estabilizan, estaríamos a las puertas de una nueva burbuja inmobiliaria?**

**R.:** Pienso que estamos protegidos frente a una burbuja, pues no ha habido excesos en financiación, los promotores están trabajando con enorme capacidad y profesionalización, los compradores de vivienda se están endeudando de una manera prudente, los tipos de interés siguen bajos (pese a que pronto veremos una pequeña subida), la economía continúa recuperándose, etc. El único problema es la falta de suelo calificado. Los ayuntamientos se deberían aplicar a sacar más suelo al mercado y a ser más ágiles en la tramitación de licencias urbanísticas.

## “Estamos protegidos frente a una burbuja porque no hay excesos en financiación”

**P.: ¿Con qué otras capitales europeas compiten Madrid y Barcelona?**

**R.:** Madrid y Barcelona son las capitales más atractivas de Europa desde el punto de vista del mercado de oficinas. En retail, las firmas se interesan inmediatamente por los locales libres en las vías *prime* de estas ciudades para abrir sus *flagships*. Por otro lado, aunque en Barcelona sí que han tenido un tirón importante, el interés de los

---

inversores por los centros comerciales en Madrid es un poco más débil, motivado por el miedo al *ecommerce*.

**P.: ¿Qué segmento impulsa el negocio inmobiliario en España actualmente?**

**R.:** El residencial en primer lugar, seguido de las oficinas y el logístico. Estos son los tres sectores estrella desde mi punto de vista.

**P.: ¿Cuáles son los activos preferidos por los grandes fondos internacionales?**

**R.:** Vemos que están haciendo unas inversiones muy generalistas; confían mucho en el atractivo económico de España. Últimamente han comprado grandes carteras en las que el foco está en el residencial.

## “Los grandes fondos confían mucho en el atractivo económico de España”

**P.: ¿Con tanto apetito inversor, aún queda producto *prime* en España?**

**R.:** Si no queda, hay que fabricarlo. Esto es lo que hacemos: fabricar producto para que los inversores puedan acceder al mismo. Hay mucha liquidez y es verdad que el mercado español es estrecho comparado con otros países.

**P.: ¿De qué manera se potencian los ejes secundarios cuando el stock escasea en las zonas más cotizadas?**

**R.:** Los inversores buscan confort en su inversión; al final hay elementos como la ubicación, la calidad del inmueble, el análisis de competidores o de potenciales inquilinos que son igualmente importantes. Ya no se trata de comprar una oficina en Paseo de la Castellana, sino de comprar un edificio que cumpla con unos requisitos importantes de calidad en sentido amplio.

**P.: ¿Cuáles cree que son los principales factores que han impulsado la recuperación del sector inmobiliario español tras el estallido de la crisis?**

**R.:** En primer lugar, determinadas reformas acometidas por el Gobierno. Para mí la más importante es la del sistema financiero, ha habido una reestructuración total que ha motivado que vuelva a haber dinero en el mercado y que la actividad en el inmobiliario se reactive. La bajada de los precios es otro elemento, descendieron prácticamente un 40%. La confianza en la recuperación económica, la reforma laboral y la atracción de inversores internacionales y nacionales son otros factores.

## “La subida de tipos no marcará un antes y un después en el desarrollo del mercado”

---

**P.: ¿Qué tipo de inversor tiene más importancia ahora mismo en España: el nacional o el internacional?**

**R.:** El inversor internacional ha acaparado las últimas operaciones que se han realizado en el país, con los fondos haciendo las grandes adquisiciones a los bancos, fundamentalmente. El inversor nacional cada vez tiene más fuerza y poco a poco veremos cómo el mercado se va equilibrando. El inversor nacional y el internacional tendrán una importancia similar en los próximos años.

**P.: ¿Cómo cree que afectaría una subida de tipos como la que ya se está dando en Estados Unidos en España?**

**R.:** El *gap* entre la rentabilidad del bono y la rentabilidad inmobiliaria todavía es amplio. Que suban los tipos de interés es normal. No veo que vaya a tener un efecto importante; los tipos están a unos niveles anormalmente bajos y seguramente el año que viene subirán paulatinamente. Eso no marcará un antes y un después en el desarrollo del mercado.

**P.: Hablando de cambios o medidas regulatorias, ¿cómo han recibido que el Ayuntamiento de Barcelona haya dado luz a la normativa que obligará a los constructores de nuevas promociones inmobiliarias o de grandes rehabilitaciones de edificios a destinar un 30% de las viviendas a pisos sociales?**

**R.:** Las consecuencias de esas decisiones se verán con el tiempo. Lo que tienen que hacer los ayuntamientos es sacar más suelo al mercado, estableciendo determinadas políticas para favorecer el acceso a la vivienda. Medidas como las de Ada Colau confunden al mercado y retraen al inversor nacional e internacional.

## **“La mala fama del sector es injusta; los promotores y constructores se arruinaron con la crisis”**

**P.: ¿Qué retos deberá afrontar el *real estate* español en los próximos años?**

**R.:** El reto más importante, la crisis, ya está superado y se han sentado las bases para que haya un crecimiento más sostenible. El mercado es cíclico pero no va a venir una catástrofe como la que sufrimos en 2008. Los nuevos actores del sector, empezando por los compradores de vivienda y acabando por los bancos, promotores o fondos, ya no actúan como antes, cuando todo valía. Tarde o temprano dejarán de subir los precios y se estabilizará el mercado, pero van a seguir existiendo oportunidades de negocio. Hoy por hoy hay un intento de abaratar vivienda sobre todo en Madrid y Barcelona y lo que hay que analizar muy bien es si las decisiones que se están tomando son las más adecuadas. No sé si la limitación de plazas hoteleras o de apartamentos turísticos influye en que suban los alquileres. Todo el mundo está

---

intentando hacer las cosas bien pero lo importante es acertar y que las medidas se consensuen con todos los actores del sector.

**P.: ¿Los constructores y promotores españoles siguen teniendo tan mala fama como antes?**

**R.:** Esa mala fama quizás sea injusta. Se han cometido muchos fallos en el análisis de la evolución del mercado o en ciertos macroproyectos, pero los inversores y los promotores se han arruinado. No lo estarían si hubiesen cometido actos ilícitos.