
Mercado

Gonzalo Bernardos: “Tenemos por delante un ciclo largo y moderado”

La capacidad de préstamo de las entidades bancarias, la creación de ocupación, el crecimiento económico previsto para España y los bajos tipos de interés son un “escenario ideal” para el desarrollo del mercado inmobiliario en el país, según el economista.

Marta Casado Pla
20 jun 2019 - 04:52



Un ciclo largo por delante y un riesgo de burbuja que “ni está ni se le espera”. **Las condiciones macroeconómicas actuales favorecen el desarrollo del mercado inmobiliario**, que ofrece también interesantes oportunidades a los inversores, según se desprende del *Informe Inmobiliario 2019*, elaborado por Forcadell y la Universidad de Barcelona (UB).

La capacidad de préstamo de las entidades bancarias, la creación de ocupación, el crecimiento económico previsto para España y los bajos tipos de interés son un “escenario ideal” para el desarrollo del mercado inmobiliario en el país, según Gonzalo Bernardos, profesor titular de Economía de la Universidad de Barcelona y

1 / 3

<https://www.ejeprime.com/mercado/gonzalo-bernardos-tenemos-por-delante-un-ciclo-largo-y-moderado>

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.

director del máster de asesoría, gestión y promoción inmobiliaria de la UB.

“El mercado presenta riesgos, pero es un gran momento para las oportunidades”, asegura Iván Vaqué, consejero delegado de la consultora. El *coworking* es uno de los motores del mercado de oficinas en Barcelona. En 2018, estos espacios supusieron el 12,6% de la contratación, una cifra que ha ascendido hasta el 20% durante el primer trimestre de este año.

El 22@ se consolida como zona ‘prime’ de oficinas

Este tipo de espacios se encuentra en una etapa de “atomización, profesionalización y expansión”, según ha detallado Antonio López, socio y director del área inmobiliaria de Forcadell, en la presentación del informe.

El distrito tecnológico, por su parte, se posiciona como una zona prime de oficinas, con precios superiores a los del centro de la ciudad. Alquilar una mesa fija en un *coworking* ubicado en una zona céntrica, por ejemplo, cuesta 300 euros mensuales, mientras que en el 22@ el precio asciende a 311 euros.

En cuanto al segmento de locales comerciales, los ejes *prime* de las grandes ciudades, lejos de verse afectados por el auge del ecommerce, ofrecen a las empresas la posibilidad de implantar sus *flagship stores*. En Barcelona, Paseo de Gracia continúa siendo el epicentro del retail aunque **las zonas de La Sagrada Familia, Sant Antoni o Gracia han ganado peso en el mercado**. Las calles secundarias son también una oportunidad para los inversores, que permiten convertir los locales en trasteros o viviendas, según Bernardos.

La logística debe hacer frente a los problemas de nuevos desarrollos

La logística, por su parte, continúa consolidándose en el mercado. En 2018, la contratación en Cataluña ascendió a 665.845 metros cuadrados, un 45% superior a la cifra del año anterior. Sin embargo, **este segmento del mercado debe hacer frente a los problemas de nuevos desarrollos**. La disponibilidad de este tipo de espacios es cada vez menor pero no hay suelo donde construir. Ante este escenario, la única posibilidad es derruir las naves antiguas para construir nuevos espacios adaptados a

las necesidades actuales, según López.

En referencia a la vivienda, **Bernardos anticipa “un cambio de tendencia en el mercado del alquiler”**, una situación que provocará que “las elevadas subidas del pasado dejarán paso a pequeñas bajadas en el futuro”. En 2007, 2,2 millones de familias vivían de alquiler, una cifra que ascendió hasta 3,3 millones en 2018. El economista atribuye este cambio a la imposibilidad de las familias para acceder al mercado de la compra, una situación que, con las condiciones macroeconómicas actuales, podría revertirse. En este sentido, Bernardos prevé que en los próximos años aproximadamente un millón de familias pasen al mercado de compra.