

---

Mercado

# Ramón Riera (Fiabci): “La única forma de equilibrar los precios es que la Administración ponga suelo para construir obra nueva”

El presidente europeo de la Fiabci considera que Portugal es un mercado interesante para los inversores, pero mantiene que no será competencia para el mercado inmobiliario español.

Marta Casado Pla  
18 abr 2019 - 04:51



Ramón Riera es presidente de la Fiabci en España y Europa, además de ser el propietario de Eurofincas. Asegura que España es uno de los países preferidos de los inversores y que lo “continuará siendo en los próximos años”. En referencia al *real estate* español, Riera considera que quedan dos o tres años para llegar al fin de ciclo y que, en cualquier caso, no será un cambio brusco como el que se produjo en 2008.

---

1 / 4

<https://www.ejeprime.com/mercado/ramon-riera-fiabci-la-unica-forma-de-equilibrar-los-precios-es-que-la-administracion-ponga-suelo-para-construir-obra-n>

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.

---

---

Riera apuesta por las *smart cities* pero advierte que para ello hace falta disposición de suelo e inversión.

**Pregunta:** Cuenta atrás para las elecciones ¿Afectarán al sector inmobiliario?

**Respuesta:** Las elecciones municipales son muy importantes. El presente y futuro de las empresas inmobiliarias pasa por ahí. El otro día estuve en Madrid y, como barcelonés, no me gustó ver el proyecto de Four Seasons. Ese hotel tenía que venir a Barcelona. Ahora nos vienen unos meses apasionantes para ver quien decidirá nuestras vidas. Encararemos 2020 con cambios políticos y económicos importantes. Espero que haya aún más flexibilidad respecto al sector inmobiliario, porque nos encontramos con trabas continuamente.

**P.:** ¿El real estate está en la fase final del ciclo?

**R.:** No. Aún nos quedan un par de años o tres años para llegar al final. No sé si será el fin de un ciclo o el inicio de la próxima fase.

**P.:** ¿La crisis será tan dura como la anterior?

**R.:** En 2008 vivimos una crisis muy importante que nadie se esperaba. En los años 2002, 2003 y 2004 había una gran cantidad de compras, los precios estaban subiendo, las entidades financieras daban hipotecas a todo el mundo... Había un desmadre total y nadie se esperaba que fuera a explotar. Y si aquí se hacían barbaridades, en Estados Unidos ni le cuento. En Estados Unidos, hasta 2009 se daban hipotecas a todo el mundo. Como las hipotecas allí no representaban garantía personal, el día que no podías pagar, entregabas las llaves y ya está. Aquí no. Aquí en muchas ocasiones el endeudamiento estaba por encima del precio de la vivienda.

## “Nos quedan dos o tres años para llegar al fin de ciclo”

**P.:** ¿Hemos aprendido algo?

**R.:** Tenemos más conocimientos y el sistema financiero ha cambiado mucho, es mucho más pequeño y está más atomizado que antes, y esto es una ventaja en este momento. El sector financiero tiene una buena salud y esto nos ayuda a ser más competitivos y que los bancos no hagan más barbaridades de las que hicieron.

**P.:** ¿Cuál es el papel del sector inmobiliario español en Europa?

**R.:** España es entre el tercer y el quinto país de Europa que recibe más inversión, y la seguirá recibiendo. Es un país que tiene unas condiciones buenísimas. En los últimos cuarenta años ha hecho un crecimiento económico y un crecimiento a nivel de

---

servicios y de infraestructuras tremendo. Somos el segundo país del mundo con más kilómetros de tren de alta velocidad, después de China. Esto nos expone como un país de primer mundo, como un país adelantado, y esto los inversores lo tienen en cuenta. España reúne las condiciones para continuar siendo un país donde invertir. El otro aspecto son los precios; en según qué sitios de Francia y Alemania están muy por encima de Barcelona y Madrid. En Londres tenemos que esperar a ver qué pasa... Ellos lo tienen todo muy bien preparado para salir de Europa.

**P.: ¿Puede afectar el *Brexit* al sector inmobiliario español?**

**R.:** Puede llegar a afectar un 10% o 15% respecto la inversión inmobiliaria británica hacia España, pero yo creo que será residual. Yo creo que la inversión extranjera en España seguirá. Madrid en estos momentos está en una buena posición porque ha sabido coger el testigo de Barcelona

**P.: Ha crecido el interés por Portugal como país donde invertir. ¿Afectará a España?**

**R.:** Son dos mercados diferentes. En algunas zonas, Lisboa está más cara que en Barcelona y Madrid. Allí tienen menos superficie para comercializar. Cualquier inmueble que sale para rehabilitar, se vende en seguida. Portugal es un buen centro de inversión, pero no es comparable con España.

## Portugal es un buen centro de inversión, pero no es comparable con España

**P.: ¿Cuáles son las tendencias del mercado inmobiliario?**

**R.:** En los últimos meses, la tendencia del precio del alquiler se ha estabilizado. Sin embargo, hemos sufrido un efecto expulsión tremendo. Las personas que no han podido pagar el 40% o 50% de subida de los alquileres se han tenido que ir a los municipios. Los municipios que tenían mucha oferta y poca demanda y ahora les ha llegado mucha demanda, con lo que también han subido los precios de los municipios. El problema es que la administración no está poniendo suelo. Durante estos últimos dos tres años, el poco suelo finalista que había se ha acabado, porque aún se podía comprar y construir a precios competitivos. Los precios de construcción en este momento están caros. Si no hay oferta de obra nueva, la segunda mano sube de precio. La única forma de equilibrar los precios es que se ponga a disposición el suelo y que se construya obra nueva.

**P.: ¿Cuál es el papel de las ciudades secundarias?**

**R.:** España está muy bien comunicada, tiene muchos aeropuertos. El inversor ha visto

---

Barcelona y Madrid como los grandes focos de inversión, pero también está invirtiendo en Valencia o Sevilla. Zaragoza tirará mucho. Es una ciudad con unos precios atractivos, con mucho suelo logístico y buena comunicación de carreteras. En una hora y media de trayecto estás en Barcelona, en Madrid y la playa.

**P.:** ¿Qué son las *smart cities*?

**R.:** Las *smart cities* son *happy cities*. Son ciudades sostenibles, ecológicas, tecnológicas y con servicios de ocio para la población. Esto se está haciendo en ciudades que tienen facilidad de suelo e inversión, como Dubái o Miami. Las *smart cities* tienen que intentar que el usuario sea feliz. El *coworking* tiene tanto éxito porque es flexible y da libertad. Las generaciones que están subiendo necesitarán este tipo de ciudades.

**P.:** ¿Qué tiene que hacer España para ir hacia allí?

**R.:** Faltarán suelo, inversión y sobre todo cultura. De entrada, las *smart cities* las veremos más fuera que aquí

**P.:** ¿Cuál será la tendencia de inversión?

**R.:** La tendencia de inversión ya no será en el segmento residencial, se centrará en el segmento de oficinas, logística y hotelero. La prueba es que hay compañías que están creando socimis para invertir en estos segmentos. Cada vez habrá más centros como Amazon o Ikea que necesitarán más centros logísticos y esto irá en contra del retail. En los próximos años veremos grandes inversiones en temas logísticos y suelos para oficinas.