



XVII Salón Inmobiliario Barcelona Meeting Point

Enrique Lacalle Presidente del comité organizador del Barcelona Meeting Point

“El inmobiliario español es ya una gran oportunidad”

Jordi Sacristán BARCELONA.

Nadie podía imaginarse que la crisis del sector inmobiliario sería tan profunda y duradera. Pasada la tormenta, todavía entre nubarrones negros, aparece algún rayo que ilumina un sector que está muy castigado. El Barcelona Meeting Point (BMP) es un barco que ha sobrevivido al temporal y que ahora quiere retomar el rumbo.

Sexto año de crisis del sector inmobiliario. ¿Cómo ha conseguido que el BMP se mantenga a flote? ¿Es usted un tozudo o un visionario?

¡Corredor de fondo! La clave ha sido que siempre hemos ido evolucionando de la mano del sector, tratando de ofrecer las mejores oportunidades de negocio, trayendo inversores de todos los rincones del mundo, siendo cada día más internacional, contando con un simposio de primer nivel... Nos sentimos muy satisfechos de haber consolidado un proyecto que nació hace 17 años y que a pesar de las vicisitudes que ha pasado, no sólo el sector inmobiliario sino toda la economía, seguimos estando ahí, con credibilidad, confianza y reconocimiento a la labor realizada y siendo el punto de encuentro nacional y europeo en otoño en Barcelona.

Cada año le pregunto lo mismo, pero ¿por fin podemos asegurar que los precios han tocado fondo?

Los precios del inmobiliario en las grandes ciudades, como Barcelona y Madrid, han tocado fondo y difícilmente bajarán más. Puede que los precios aún bajen un poco más en zonas de costa. Por ello, estoy convencido que ahora es un buen momento para comprar.

Aunque los bancos siguen sin dar crédito, la gente empieza a comprar inmuebles al contado. ¿Es el síntoma definitivo?

Lo que es un síntoma definitivo y una realidad bien palpable es que los inversores internacionales buscan oportunidades inmobiliarias en España. Muchos de los miedos que podían tener los inversores sobre la economía española se han disipado por completo, y ahora el inmobiliario español supone una gran oportunidad de inversión. Esto ha propiciado que las operaciones de inversión inmobiliaria en España hayan crecido un 58 por ciento durante 2012 y que una de cada cinco viviendas que se venden actualmente en Barcelona y Madrid sean adquiridas por inversores nacionales



LUIS MORENO

China: “Es un país con 60 millones de millonarios y ahora es uno de los que más inmobiliario español está comprando”

Inversores: “Este año los fondos internacionales serán los grandes protagonistas de Barcelona Meeting Point”

o internacionales. Los fondos de inversión internacionales han vuelto a fijar su interés en el mercado español debido a su precio y a las rentabilidades que ofrece. Por eso este año los fondos serán los grandes protagonistas de BMP.

Leía que Banco Sabadell ha decidido cambiar su estrategia de vender inmuebles con descuento a los que compran sin hipoteca a trasladar el descuento a los que sí que la piden. ¿Es señal de que se ha normalizado el mercado?

Es una muy buena señal, ya que el principal problema que se encuentran los ciudadanos para comprar un piso es la financiación. Un estudio de Tecnocasa y la Universidad Pompeu Fabra señala que el endurecimiento de las condiciones bancarias ha provocado que, en el tercer trimestre de este año, el 60,2 por ciento de las compraventas de pisos de segunda mano que se producen en la ciudad de Barcelona se paguen al contado. Por tanto, sólo

un 40 por ciento pide hipoteca. Pero para el sector es fundamental que vuelva a fluir el crédito.

¿El ‘banco malo’ ha contribuido a estabilizar los precios?

La organización y la manera de funcionar del banco malo (el Sareb) está determinando, entre otras cosas, precios y volúmenes de transacción, volumen de financiación en el sistema, tipos de operaciones inmobiliarias, etc. La creación de la Sareb está poniendo orden en las entidades bancarias con el objetivo que éstas se vuelvan a centrar en su negocio tradicional y vuelvan a abrir el crédito. La Sareb ha contribuido a estabilizar los precios ya que, desde primavera, está vendiendo a buen ritmo los inmuebles adquiridos a los bancos por importes muy próximos a su valor contable.

Los fondos extranjeros han comprado las gestoras de las inmobiliarias de los bancos. ¿Ellos ya ven el negocio y nosotros no?

Los bancos han vendido sus plataformas de gestión de inmuebles en un corto periodo de tiempo. El fondo americano de capital privado Cerberus adquirió la de Bankia, La Caixa colocó el 51 por ciento de Ser Habitat al fondo TPG y todos están siguiendo la misma estrategia. Además, el Ibex 35 sube y el Estado coloca su deuda a largo plazo mayoritariamente a no residentes. Todos estos datos indican una sólida confianza de los inversores extranjeros en los activos inmobiliarios y bancos españoles.

¿La decisión de dar la nacionalidad española a quien compre un piso es un acierto del Gobierno?

Esta iniciativa de conceder el permiso de residencia a los ciudadanos extranjeros, que compren viviendas de más de 500.000 euros, es vital para el sector inmobiliario. De hecho estas medidas ya han sido adoptadas en muchos otros países, como puede ser Australia, Estados Unidos, Italia, Portugal o Inglaterra, con muy buena acogida. Es una ayuda muy importante que seguro que estimulará las ventas.

Rusos, árabes y ahora están apostado por los inversores chinos, ¿no?

Hace tres años creamos el Russian Meeting Point, que ha generado y continuará generando muy buenas oportunidades de negocio, y ahora empezamos con el China Meeting Point. China es un país donde hay 60 millones de millonarios y ahora mismo es uno de los países que más está comprando inmobiliario español. Los chinos curiosamente no compran una vivienda, sino que lo hacen en bloque, porque les gusta vivir en comunidad. Es una buena oportunidad de negocio poder disponer de una gran área especial para vender a ciudadanos, inversores y agentes de la propiedad de China y de Rusia.

¿Se atreve a dar una fecha para la recuperación del sector?

Ya sabe que soy optimista por naturaleza pero creo, sinceramente, que ya hemos tocado fondo y que ahora sólo nos queda remontar. Cuando se ha tocado hueso, no se puede ir más abajo, lo único que queda es empezar a subir. Percibo un cierto optimismo, no únicamente en el sector inmobiliario, sino también en otros sectores. Creo que la salida del túnel empezará en 2014 y seguirá paulatinamente en 2015 y 2016. Ya en 2017 será época de vacas, no tan gordas como eran, pero gordas.