

El mercado está mostrando claros síntomas de mejora, pero Ricardo Martí Fluxá prefiere ser prudente y no hablar de momento de una recuperación o de un despegue. De períodos tan largos de crisis como el que llevamos sufriendo desde 2008 no se sale de un día para otro y son muchos los indicadores que deben confirmar la recuperación, señala. En su opinión, este sector es de capital

importancia para la economía española y las empresas deben adaptarse ahora a las necesidades que experimente el sector y tal vez insistir más en la rehabilitación que en la promoción. Según el presidente de la ACI, la asociación está llamada a jugar un papel imprescindible en la nueva configuración del sector y en la creación de valor para una industria clave en la economía española.

Ricardo Martí Fluxá, presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI)

“El sector inmobiliario es de capital importancia para la economía”

■ Maite Nieva

— **Las últimas compras en España, especialmente de los grandes fondos internacionales, han potenciado el mensaje de que el sector inmobiliario vuelve a ser atractivo como inversión. ¿Está despegando realmente o es una consecuencia de las ventas agresivas impulsadas desde el gobierno al mercado internacional?**

— El mercado está mostrando claros síntomas de mejora, sin duda, pero prefiero ser prudente y no hablar de momento de una recuperación o incluso de un despegue. Podemos decir, eso sí, que estamos mucho mejor que hace dos años y mucho mejor que hace un año.

Son varios los factores que nos sitúan en la buena dirección. Durante 2013 se materializaron las primeras operaciones ligadas al mercado inmobiliario: desde edificios y paquetes de la Sareb, hasta la venta de las conocidas como plataformas de comercialización. En todos estos casos, las operaciones fueron protagonizadas por inversores extranjeros.

También las SOCIMI son las protagonistas del primer trimestre. Unas ya están funcionando con éxito en el mercado español y otras tienen clara intención de hacerlo. Se trata de compañías que superan holgadamente, entre todas, más de 3000 millones de euros para invertir en el sector inmobiliario en España. Son signos positivos pero al mismo tiempo no tenemos que dejar de ser prudentes. De períodos tan largos de crisis como el que llevamos sufriendo desde 2008 no se sale de un día para otro y son muchos los indicadores que deben confirmar la recuperación.

— **¿Vuelve a ser una alternativa de inversión a tener en cuenta?**

— La inversión en el sector inmobiliario es hoy nuevamente una alternativa. Se vuelve a hablar de manera positiva de nuestro mercado en los centros financieros mundiales y no necesariamente desde un punto de vista oportunista.

Y también empieza a ser una alternativa para aquellos inversores particulares que no necesitan acceso a financiación. Esperamos que esta oportunidad se traslade al resto de la población lo más rápido posible.

— **¿Los precios inmobiliarios han tocado fondo?**

— Nunca podemos generalizar, los precios del sector inmobiliario han bajado mucho en todos los segmentos. Pero en los casos en los que no se haya tocado fondo aún, se está próximo a hacerlo.

— **¿Qué segmentos se están beneficiando más?**

— Sin duda, los productos del mercado no residencial impulsados por



el dinero que está llegando al mercado de inversores internacionales. En el caso del sector residencial, empezamos a ver que se firman ventas aisladas pero aún no lo suficientemente significativas como para determinar en qué provincia o en qué tipo de vivienda son más numerosas.

— **Tras la experiencia del pinchazo inmobiliario, ¿Cuál es la estrategia de las empresas del sector para seguir creciendo?**

— El sector inmobiliario es de capital importancia para la economía española. Las empresas deben adaptarse ahora a las necesidades que experimente el sector. Tal vez haya que insistir más en la rehabilitación que en la promoción.

Toda estrategia de negocio en el mercado inmobiliario actual debe tener un denominador común: la profesionalidad y la transparencia. Llegó el momento de actuar en un marco de profesionalidad que permita anticiparnos a los problemas, disponer del conocimiento del mercado necesario para evitar errores y huir de las aventuras.

— **¿Cuáles son los principales retos del sector español en esta nueva etapa?**

— Sin duda, el principal reto es recuperarse del ciclo tan malo que ha pasado. Pero hay una condición, desde mi punto de vista, que hará que esa recuperación sea “sostenible” en el futuro y esa es la responsabilidad. A partir de ahora la indus-

AL TIMÓN

Ricardo Martí Fluxá es presidente de la Asociación Española de Empresas de Consultoría Inmobiliaria (ACI) desde su fundación, hace algo más de un año. Abogado y miembro de la Carrera Diplomática Española, tiene una amplia experiencia en los ámbitos empresarial, institucional y de la

Administración Pública. Es presidente de I.T.P. (Industria de Turbo Propulsores, S.A.) desde el año 2000. Ocupa desde 2009 la Presidencia del Instituto Tomás Pascual para la Nutrición y la Salud; consejero del Grupo La Información y es miembro de los Consejos Asesores de Arcano Capital y ProA Capital, entre otros.

En el ámbito de las instituciones educativas y culturales, preside el Consejo Social de la Universidad Rey Juan Carlos y ha desempeñado varios cargos en la Administración Pública. Entre 1992 y 1996 fue Jefe de Protocolo y Actividades de la Casa de Su Majestad El Rey.

“El mercado muestra claros síntomas de mejora, pero prefiero no hablar, de momento, de una recuperación o incluso de un despegue”

tria debe enfocarse teniendo en cuenta que no es ni “indestructible” ni “infalible”. Como en todos los negocios, hay ciclos buenos y malos y no se puede plantear un crecimiento constante y sin fin. Si esto se tiene en cuenta, no dudo de que nos irá muy bien como sector.

— **La ACI es una asociación fun-**

cionada hace poco más de un año a instancias de las firmas de Consultoría Inmobiliaria Aguirre Newman, CBRE, Jones Lang LaSalle y Knight Frank. Llama la atención que la asociación se haya creado años después del “boom” del sector y del estallido de la burbuja inmobiliaria. ¿Por qué este retraso?

— No hubo ningún retraso. El sector inmobiliario ha sufrido un proceso importante de cambio en los últimos años que supuso la aparición de nuevos actores y la redefinición del papel de algunos ya presentes. El mercado ha asistido al nacimiento de la Sareb, al impulso a las SOCIMI, a la reconversión de parte

del negocio de las entidades financieras en negocio inmobiliario y a la puesta en marcha por parte de la Administración Pública de procesos de gestión y venta de su patrimonio inmobiliario con el objetivo de sanear sus balances.

La ACI quiere constituirse como el órgano consultivo y el socio adecuado para todos los actores que forman parte del ciclo inmobiliario y para ello pone a disposición del mercado sus conocimientos del sector, estructura y experiencia, esperando contribuir en cada caso a la toma de decisiones óptimas y profesionales.

— **¿Las auditoras y bancos de negocios se han convertido en una fuerte amenaza para las consultoras inmobiliarias?**

— No lo creo. En todo caso son complementarias, pues el rol de cada una está muy bien definido. Las auditoras y los bancos de negocio no cuentan con todo el conocimiento sectorial ni con la experiencia concreta para operar en el mercado inmobiliario a los mismos niveles y con los mismos resultados que las consultoras inmobiliarias.

— **¿Hacia dónde se orienta el nuevo modelo de esta industria?**

— La consultoría inmobiliaria en España es un sector muy profesional y maduro, no debemos olvidar que estamos hablando de empresas que llevan más de 40 años operando en nuestro país.

Se trata ahora de ser capaces de explicar al resto de operadores la necesidad de que, ante cualquier decisión estratégica inmobiliaria, se cuente con el asesoramiento especializado correspondiente. El apoyo de un consultor inmobiliario aporta un conocimiento clave de las diferentes áreas de actividad, exhaustiva información macro y microeconómica del mercado y documentación pormenorizada de la evolución de las variables que lo configuran.

— **¿Qué medidas se están tomando en la dirección de la sostenibilidad del sector inmobiliario?**

— Han sido varios los factores que en los últimos años han puesto de manifiesto la necesidad de que la economía mundial evolucione hacia un desarrollo sostenible: el crecimiento de la población, la evidencia del impacto de la actividad humana en el cambio climático y la concienciación de la condición finita de los recursos naturales.

El sector inmobiliario no es ajeno ni está exento de verse influido por estos condicionantes, sino todo lo contrario. Se encuentra inmerso en un nuevo modelo que demanda sostenibilidad y competitividad. Del mismo modo en que una optimización de los costes y un comportamiento responsable hacen que la sociedad avance hacia la racionalización de los recursos y el uso responsable de la energía, el sector inmobiliario, como parte de esa sociedad, también está actuando con estas premisas. Los inmuebles en los que vivimos y trabajamos presentan un enorme potencial de mejora, y es en la optimización de ese potencial donde se trabaja actualmente.

— **¿Qué tipo de colaboración mantienen con las Administraciones Públicas en el ámbito del desarrollo del sector?**

— La ACI está a disposición de la Administración a todos los niveles, como órgano de consulta y, como comentó en la presentación de nuestra Asociación, colaboraremos con ella, si así lo requiere, en la resolución de problemas que afecten al adecuado desarrollo de la actividad. Está llamada a jugar un papel imprescindible en la nueva configuración del sector, y en la creación de valor para una industria clave en la economía española.