

“En los grandes mercados, cuantas menos grúas veamos, más subirán los precios”, señala Fernando Encinar en esta entrevista y apunta, en este sentido, que la falta de obra nueva en estas zonas “será un acicate para que los precios suban”. Para el cofundador del portal inmobiliario Idealista, ante un escenario de normalización y de ajustes de

los precios de alquiler “consideramos muy arriesgado legislar ahora una realidad que ya no existe”. Piensa además Encinar que fenómenos como la plataforma de Airbnb pueden influir en los precios en determinadas calles... “Pero no son responsables de subidas en municipios enteros como algunos líderes municipales quieren hacernos creer”

Fernando Encinar, cofundador y director de Comunicación de Idealista

“Controlar los precios de alquiler es la mejor manera de destruir una ciudad”

■ Ana Sánchez Arjona

— **¿Qué expectativas se prevén para el sector en 2019?**

— En 2019, con los datos que tengo ahora en la mano y asumiendo que la incertidumbre política en España y Europa puede afectar completamente a nuestro análisis, los precios de venta y alquiler en España tenderán a la normalización excepto en aquellas ciudades que sean generadoras de empleo o tengan un fuerte tirón turístico, en las que podríamos asistir a un aumento moderado de los precios, sobre todo en grandes capitales, áreas de costa y archipiélagos. La falta de obra nueva en estas zonas será un acicate para que los precios suban. De hecho, en los grandes mercados cuántas menos grúas veamos, más subirán los precios.

— **¿En qué momento se encuentra el sector? ¿Se aprecia ralentización por la situación política en España o por la situación económica general?**

— Las elecciones de mayo municipales y autonómicas supondrán un punto de inflexión. Si los ayuntamientos siguen gobernados por partidos y políticos que están en contra de la construcción de vivienda los precios seguirán subiendo, como ha ocurrido en los últimos 4 años. Si gobiernan partidos y políticos que entienden la urgencia de aumentar el parque de viviendas en aquellas capitales donde es necesario, los precios podrían moderarse y estar menos tensionados

— **Hablemos del alquiler. ¿Hay burbuja?**

— No, bajo mi punto de vista no hay burbuja en el alquiler. Los precios han subido en el conjunto del estado en 2018 pero este crecimiento está ya muy lejano de los de ejercicios anteriores. Además los grandes mercados del alquiler, básicamente Barcelona y Madrid, adelantan la tendencia de lo que veremos más adelante en resto de las ciudades: en Barcelona los precios de alquiler han caído por segundo año consecutivo y en Madrid se estabilizaron con una ligera subida anual del 4%, aunque en los últimos meses de 2018 se registraron ya caídas. De haber habido burbuja, se estaría ya desinflando. Sobreregular un mercado que ya se está corrigiendo me parece un peligroso ejercicio de irrealidad.

— **Ustedes acaban de hablar de que la rentabilidad del alquiler se estanca pero hablamos de un 7,4%, que no está mal ¿no?**

— Depende de con qué se compare un 7% puede ser mucho, o poco. Dada la baja rentabilidad que han ofrecido en los últimos años los productos financieros y la bolsa muchos ahorradores han decidido buscar

mayores rendimientos a su dinero invirtiéndolo en el sector inmobiliario. Pero en la renta variable hay posiciones que dan mucho más que ese 7%.

— **El Gobierno barajó en su día poner tope a los precios del alquiler y ustedes plantean que esa opción no es una buena solución ¿por qué?**

— El control de precios de alquiler es la mejor manera de destruir una ciudad. A corto plazo no parece que tenga mayores consecuencias pero a medio y largo es cuando los centros de las ciudades acaban pagando las consecuencias. Y en España ya vivimos el impacto del control de precios, se llamo “renta antigua” y fue devastador para las ciudades españolas. Los barrios se degradaron ante la falta de inversión de propietarios que apenas recibían ren-

“El inversor internacional de las pocas cosas que pide a un país para invertir es certidumbre jurídica y ahora España no la está ofreciendo”

“No hay datos estadísticos que justifiquen, en estos momentos, la urgencia con que se quiere regular el control de los precios”

tas y poco a poco el alquiler fue una opción cada vez más marginal, hasta llegar al 9% del parque de viviendas de los años noventa.

Ante un escenario de normalización y de ajustes de los precios de alquiler consideramos muy arriesgado legislar ahora una realidad que ya no existe y que puede perjudicar muy gravemente el crecimiento del mercado. No hay datos estadísticos que justifiquen en estos momentos la urgencia con que se quiere regular el control de los precios, que de hecho ya están ajustándose en los grandes mercados. En los próximos meses veremos cómo los precios del alquiler se estabilizan y entran en una fase de mesetización o incluso más caídas. En algunos barrios puede haber aún tensión en los precios pero estará basada en una alta demanda que choca con una escasa oferta en esas calles. Pero en general esperamos una moderación de los precios. Únicamente podría romper esta tendencia a la estabilidad unas políticas de vivienda que estrangulen la oferta y que provoquen una reducción de la misma de forma dramática.

— **¿Es posible controlar de algún modo los precios? Fomento está preparando una estadística ofi-**



ALEX PUYOL

AL TIMÓN

Fernando Encinar es cofundador y director de Comunicación de Idealista, el *market place* inmobiliario líder en España. Fernando ha desarrollado toda su trayectoria profesional en el ámbito de la comunicación, primero en medios y posteriormente en

consultoras internacionales como Edelman P.R. y Burson-Marsteller, en España y Latinoamérica, respectivamente. Fernando Encinar es voz acreditada y de referencia dentro del sector inmobiliario español y su opinión es constantemente

demandada por los principales medios de comunicación nacionales (TVE, Telecinco, *El País*...) e internacionales (*Wall Street Journal*, *The Economist*, *Financial Times*, Bloomberg...) A Fernando puede seguirle la pista a través de su perfil en Twitter @fencinar

cial, al parecer

— La mejor política social de vivienda en alquiler es incentivar como sea la salida de viviendas vacías al mercado. Y la mejor vía para hacer esto es a través de marcos regulatorios, jurídicos y fiscales estables y fiables que animen a los miles de propietarios de esas casas vacías a ponerlas en alquiler.

Las medidas destinadas a mejorar el alquiler planteadas por el gobierno de Sánchez, como la promoción de vivienda social en alquiler, podrían llegar al mercado cuan-

do ya no exista el problema. Construir 20.000 viviendas públicas de alquiler supondrá el consumo de recursos y tiempo que podría no tener el resultado previsto para cuando empiecen a salir al mercado las primeras viviendas, no antes de 3-4 años.

— **¿Hasta qué punto el control de las plataformas como Airbnb pueden influir en los precios?**

— Estamos inmersos en un punto de inflexión en el alquiler vacacional, y ahora cada vez más propieta-

rios de este tipo de viviendas están empezando a echar bien las cuentas y ven que al final, si la gestión no la llevan directamente, los números no salen y están moviendo sus viviendas de alquiler vacacional a alquiler residencial. Por otra parte el impacto de la vivienda turística en las subidas del precio del alquiler es menor de lo que se cree. Sin duda, influye en determinadas calles de algunos barrios pero no es el responsable del incremento de los precios en municipios enteros como algunos líderes municipales quieren hacernos creer. Como ejemplo, durante 2017 hubo en Madrid 147.000 viviendas diferentes anunciadas en idealista, por 97.000 en Barcelona. En ese mismo espacio de tiempo hubo entre 5.000 y 8.000 viviendas turísticas anunciadas en las mismas ciudades.

— **Estamos en un momento en el que varias sentencias judiciales son favorables al comprador. ¿Estamos, o estábamos, en España especialmente castigados en este sentido?**

— El sistema judicial está interpretando (o reinterpretando en muchos casos) algunos aspectos relacionados con la compra de una vivienda, introduciendo en muchas ocasiones nuevas regulaciones y cambiando las reglas del juego a mitad de partido. Cualquier inversor internacional de las pocas cosas que pide a un país para invertir es certidumbre jurídica y ahora España no lo está ofreciendo. Ojalá pudiéramos, como país, “pasar” del inversor internacional pero lamentablemente no podemos. Ya vivimos lo que supone para la economía española la salida masiva de inversores -lo que ocurrió en 2012 y profundizó aún más la crisis económica- y deberíamos ser conscientes de que esa inversión internacional nos beneficia a todos. En este sentido tendríamos que intentar de una vez por todas aclarar la incertidumbre hipotecaria si queremos que los bancos den hipotecas.

La banca está viviendo unos meses movidos. Por un lado está teniendo la presión del BCE para que las entidades españolas sigan siendo solventes en el nuevo escenario, y por otro la opinión pública y las administraciones exigiéndoles que no trasladen a los clientes los costes sobrevenidos por las decisiones políticas, además una dura competencia entre ellas por ofrecer nuevos préstamos hipotecarios.

Aún así, la mayoría están comenzando a subir los precios suavemente para poderse adaptar de forma no traumática al pago del IAJD y del resto de conceptos previstos en la nueva Ley Hipotecaria, en un contexto de muy ligera subida del Euribor.

— **Respecto al portal, a Idealista, y según su experiencia, ¿se puede reconocer tendencias, variables de consumo o de inversión a través de las visitas a la web?**

— En idealista llevamos desde 2000 analizando nuestra base de datos para ofrecer, de forma transparente, toda la información necesaria para el correcto funcionamiento del mercado. Todo el conocimiento que hemos acumulado en estos 19 años tiene su origen en las tendencias que el análisis de nuestra base de datos nos ha ofrecido, además del contacto directo con más de 10.000 profesionales inmobiliarios que confían en nosotros.

En este mismo sentido, desde hace poco más de 2 años hemos montado el servicio idealista/data, que utiliza tecnologías Big Data para poder extraer aún más información. En este momento, nuestros datos muestran que el mercado inmobiliario, tanto en compra como en venta, goza de muy buena salud y que el mix oferta/demanda se está compensando