

## ENTRE PREGUNTA Y PREGUNTA

FERNANDO CONDE, CONSULTOR INMOBILIARIO

## “Pronto heredaremos viviendas con hipotecas”

El consultor cree que el sector inmobiliario sigue sólido, gracias a la gran liquidez existente en el mercado y los bajos tipos de interés. El futuro, no obstante, está en la Europa del Este.

B.BADRINAS. Barcelona

Si usted está sopesando la compra de un piso no ponga la decisión a la espera de un posible descenso en los precios porque, según Fernando Conde, no llegará. Este consultor inmobiliario recomienda acudir al mercado con actitud realista y con un presupuesto ajustado a las posibilidades laborales de cada uno.

**Pregunta:** ¿Existe una burbuja inmobiliaria?

**Respuesta:** Desde finales de la pasada década de los noventa se dice que hay una burbuja inmobiliaria a punto de explotar y lo único que hace el mercado es reafirmarse. Está entrando mucho dinero en el sector inmobiliario y lo que hace es empujar los precios al alza. Este aumento no se traslada a los alquileres y las rentabilidades bajan. El sector seguirá fuerte ayudado por unos bajos tipos de interés, que se mantendrán y no subirán mucho. A España le van muy bien estos tipos.

**P:** ¿Qué papel han jugado las entidades financieras en este crecimiento?

**R:** Ha sido importante, especialmente por el alargamiento de las hipotecas. Ahora ya hay préstamos hipotecarios a cincuenta años y en el futuro serán aún más largos. Pronto se heredarán pisos con hipotecas y uno podrá decir: ¡qué suerte! Mi padre me ha dejado un piso con sólo ocho años de hipoteca.

**P:** ¿Hasta cuándo subirán los precios? ¿Todo tiene un límite?

**R:** Yo creo que los precios no subirán mucho, excepto en algunos productos novedosos o con valor añadido. A los segmentos de oficinas, vivienda, industrial o retail no les queda mucho margen. En el campo de la vivienda, hay ciudadanos que están arriesgando mucho y deben preguntarse: ¿qué pasa si pierdo mi puesto de trabajo? Buena parte del secreto de este crecimiento está en el buen comportamiento del empleo.

**P:** El mercado de inversión de Barcelona está disparado y los productos –especialmente las oficinas– se venden sobre plano...

**R:** Estamos en un mercado de demanda. Cualquier producto que sale al mercado



Fernando Conde es fundador de la consultora Newland.

“Desde finales de la pasada década se habla de burbuja y el mercado lo que hace es reafirmarse”

“Las empresas están cada vez más especializadas y algunas invierten en cementerios”

“Algún día oiremos: ‘qué suerte, he heredado un piso de mi padre con sólo 8 años de hipoteca’”

está vendido, siempre que tenga un precio correcto. Ante esta situación, los promotores deben buscar un punto diferencial, algo que les aporte valor añadido. El diseño es muy importante en un mercado competitivo.

**P:** ¿Por qué existe esa fe ciega en el mercado inmobiliario?

**R:** Los grandes fondos cuyo negocio principal es la inversión en bienes inmuebles no tienen fe; simplemente estudian y analizan el mercado y toman decisiones. Después están los inversores privados, que han descubierto como el banco ya no les da dinero. Invertir en el sector inmobiliario es una manera de obligarse a ahorrar. Nuestros abuelos compraban diamantes y oro y los guardaban porque tienen un valor seguro. Lo mismo pasa ahora con los pisos: la gente los compra y los deja sin alquilar, pero sabe que tiene un valor seguro. En este punto es donde el Gobierno debe actuar, ya que hay muchos propietarios que tienen miedo a alquilar su piso y hay una gran bolsa de vivienda vacía.

**P:** ¿Quiénes son los protagonistas de la actual evolución del sector?

**R:** Los actores son las empresas cotizadas, los fondos de pensiones y los *reits* (Real Estate Investment Trust), so-

### Toda una carrera en el sector

Fernando Conde (Barcelona, 1964) estudió Económicas en la Universitat Abat Oliba y en la Universitat Autònoma de Barcelona. Su carrera profesional ha estado siempre unida al sector inmobiliario. Comenzó en el grupo Ferran, donde aprendió los secretos del asesoramiento y la gestión de proyectos y patrimonios. En el año 2003 dejó la empresa –donde era director general– para fundar su propio despacho: Newland, especializado en el asesoramiento a grupos familiares y a grandes fondos. Conde, casado y con tres hijos, gestiona un patrimonio inmobiliario superior a los mil millones de euros, que genera rentas anuales de cincuenta millones de euros.

ciudades especializadas en productos concretos que tienen la obligación de repartir el 80% del dividendo y que cuentan con una gran desgravación fiscal. Estas últimas sociedades generan mucha riqueza, porque mueven el dinero muy rápidamente. Los *reits* se especializan en productos, que van desde los más tradicionales hasta otros más innovadores, como cementerios, ciudades hospitalarias, aparcamientos o ciudades empresariales. Este tipo de sociedades ya está en varios países europeos y espero que lleguen pronto a España.

**P:** ¿Cómo están evolucionando los países de la Europa del Este?

**R:** Estos países al tener la mano de obra atraen a la industria, que a su vez mueve a mucha gente y dinero. Te puedes equivocar sobre la entrada de estos países en la UE, pero sabes seguro que algún día estarán ahí. Las rentabilidades en estos países no son muy altas, pero sí las plusvalías. En la actualidad los productos con más fuerza son el residencial y el industrial, aunque las oficinas podrían crecer de forma importante en los próximos años. Los países con mejores perspectivas son la República Checa, Polonia, Eslovaquia, Rumanía y Hungría.

### Concurso de la Conselleria de Justícia

## El Corte Inglés vestirá a los presos



El Corte Inglés se ha adjudicado un concurso de la Conselleria de Justícia para vestir a los presos catalanes que no dispongan de ropa propia. El contrato se divide en tres apartados: vestuario de trabajo, deportivo y el resto de prendas. Los importes de adjudicación son, respectivamente, de 22.207 euros, 89.095 euros y 58.133 euros. La falta de ropa entre los internos es un problema cada vez más acentuado, especialmente entre los presos más pobres y los inmigrantes. Los internos no visten uniforme sino ropa informal.

### Arquitectura

## Nuevo palacio de congresos en Lleida

El alcalde de Lleida, Àngel Ros (PSC) y la responsable del gabinete de arquitectura Mecanoo, Francine Houben, firmaron ayer el contrato por el que el equipo holandés redactará, por 2,4 millones de euros, el proyecto del futuro palacio de congresos y teatro de Lleida, que se construirá junto a Mercolleida. El presupuesto de las obras se eleva a 32 millones e incluye la urbanización del entorno, el parking y la ampliación de la lonja, informa **Rosa Matas**. La obra está promovida conjuntamente por el Ayuntamiento y Mercolleida.

### Literatura

## Muere Jesús Moncada, autor de ‘Camí de Sirga’



El escritor aragonés Jesús Moncada falleció ayer a la edad de 63 años a causa de un cáncer en Barcelona. El autor, que escribía habitualmente en catalán, creó títulos tan emblemáticos como *Camí de Sirga*, del que se han vendido más de 125.000 ejemplares y publicado más de 25 ediciones desde su irrupción en el panorama literario en 1988. Moncada creó un universo propio en torno a su localidad natal, Mequinensa (Zaragoza), una población minera que fue arrasada por las aguas del pantano del mismo nombre del río Ebro. En los últimos meses, el escritor estaba en tratamiento por su enfermedad, que le impidió concluir su última novela. En esta obra, inacabada aunque muy avanzada, el autor habla del mundo editorial de Barcelona.