

«Hay que quitar el miedo a invertir en vivienda, es algo rentable y seguro»

Gonzalo Bernardos Analista inmobiliario



JUAN CARLOS BERDONCES

✉ jcbardonces@elcorreo.com

El mediático experto habla con optimismo del mercado inmobiliario en Vitoria: «Mucha gente en los próximos años pasará de vivir de alquiler a comprar un piso»

VITORIA. La capacidad de préstamo de las entidades bancarias, la creación de empleo, el crecimiento económico previsto para España y los bajos tipos de interés son, a juicio de Gonzalo Bernardos, un escenario «ideal» para el desarrollo del mercado inmobiliario. Este experto participa en el foro profesional organizado durante el Salón Inmobiliario, Rehabilitación y Eficiencia Energética (SIRE) que se celebra del viernes 15 al domingo 17 en el Palacio Europa. Su ponencia, patrocinada por la promotora vitoriana Vivantis, llevará por título 'Una larga expansión inmobiliaria'.

– ¿Esto quiere decir que ve el futuro con optimismo?

– Hay argumentos para ello: hasta 2023 no se prevé que suban los tipos de interés y serán aumentos bajos; ya no hay exceso de oferta de vivienda, porque en 2006 se construyeron 917.000 pisos en toda España y el año pasado 55.000, e incluso yo hablaría de déficit de obra nueva; más que desaceleración vivimos un momento de resfriado económico que si empeora puede ser una gripe pero de ahí no pasará; y la banca no está (de mal) como estaba.

– ¿No comparte entonces las pre-

visiones que apuntan a una nueva crisis, teniendo en cuenta la situación de Alemania?

– Las familias y las empresas tienen mucho miedo y es lógico. Siguen presentes los malos recuerdos de lo que sucedió a partir de 2009 y, erróneamente, piensan que se puede repetir. Pero el mercado inmobiliario está repuntando y eso ha de tenerse en cuenta. Creo que esto beneficia a los ciudadanos y a las empresas del sector de la vivienda.

– ¿Habremos aprendido de los errores? ¿O corremos el riesgo de estar ante otra 'burbuja'?

– La banca sí ha aprendido e incluso ahora es demasiado prudente porque le cuesta dar créditos al promotor pequeño. Y los ciudadanos también estamos haciendo las cosas mejor así que no preveo una burbuja.

– ¿Vuelve a ser la vivienda un buen activo en el que invertir?

– Sí, por supuesto. Hay que quitar el miedo a invertir en el mercado inmobiliario, cuando es algo que ofrece rentabilidad y seguridad, algo que no dan ni bonos, ni depósitos, ni activos en Bolsa. Creo que la oportunidad es histórica. Le pongo un ejemplo: usted compra una vivienda ahora para tenerla en alquiler con una hipoteca al 1,5% y en ocho o diez años se cansa de ella y la quiere vender. Tendrá dos ventajas: por un lado cobrará plusvalía porque se revalorizará y por otro quien la compre se subrogará al tipo del 1,5% cuando entonces estará al 3,5% o el 4% y el vendedor podrá jugar con ello a la hora de establecer el precio.

Mejor que en San Sebastián

– ¿Es atractivo el mercado inmobiliario en Vitoria?

– Vuelve a serlo, sí. El stock que generó la masiva construcción de viviendas hace una década, y que provocó una gran caída en los precios, ya se va absorbiendo. Y puede haber incrementos del 3,5% tanto en los



Bernardos participará en el foro profesional de SIRE. :: G. VILLAMIL

precios como en las transacciones. Además, en los próximos años habrá un fenómeno positivo para el sector ya que mucha gente que vive de alquiler pasará a comprar un piso. Si me dices dónde prefiere invertir en vivienda, Vitoria o San Sebastián, digo Vitoria. Creo que se pueden alcanzar rentabilidades superiores de un 2% o más. En Donosti el techo del precio está ya próximo y en la capital alavesa el margen de subida todavía es amplio.

– Sigue habiendo en las ciudades un número importante de pisos vacíos. ¿Es un problema añadido

para el sector?

– Es un mito generado por la mala política investigadora del Instituto Nacional de Estadística. Por ejemplo, en Barcelona el INE cifra las viviendas deshabitadas en 80.000 y el Ayuntamiento dice hay 10.150 para ser alquiladas. ¡Mire qué diferencia! En Vitoria puede ser el 3% del parque inmobiliario –2.700 según el Gobierno vasco–.

– Euskadi aplicará desde el próximo año un canon para viviendas deshabitadas que puede derivar incluso en la expropiación. ¿Es el camino a seguir?

24 empresas participan en un foro abierto a la sostenibilidad

:: J. C. B.

VITORIA. Constructoras y promotoras inmobiliarias, compañías de rehabilitación, firmas especializadas en aislamientos térmicos de fachadas, de climatización, de materiales de bajo impacto ambiental... Un total de 24 empresas participarán del 15 al 17 de noviembre en el Salón Inmobiliario, Rehabilitación y Eficiencia Energética (SIRE) que organiza EL CORREO y que cuenta con el patrocinio de Kutxabank y la colaboración del portal pisos.com. Este foro da un paso más y la sostenibilidad tendrá un papel relevante en los 1.400 metros cuadrados de exposición dentro del Palacio Europa.

«Me parece un aspecto interesante porque hay que hacer divulgación en esta materia. Con buenas prácticas, el ahorro en calefacción y luz puede ser importante», destaca Bernardos. La sala Olárizu del recinto de la Avenida de Gasteiz será el lugar en el que se cerrarán acuerdos de compra-venta, se redactarán proyectos de reforma o se apalabrarán créditos hipotecarios.

– El intervencionismo público puede retraer las inversiones. En un país capitalista hay que respetar la propiedad privada y si alguien quiere tener un piso para cuando sus hijos lo necesiten o para guardar recuerdos de la infancia, ¿qué problema hay? Corremos el riesgo de repetir lo que ha pasado en Venezuela y eso no es nada bueno.

– ¿Cómo influye el fenómeno de los pisos turísticos al sector?

– No puede entenderse como un problema, pero hay que tomar medidas. Por ejemplo, que esas viviendas estén en un bloque solo de pisos turísticos, aunque en Vitoria quizá no haya la demanda que puede haber en San Sebastián; que no superen el 5% en un barrio concreto; o que paguen impuestos especiales y ese dinero extra que le llegue al Ayuntamiento se repercuta en el barrio para mejorar el urbanismo o el equipamiento.

Álava recibe con «satisfacción» el plan para renovar Foronda entre 2020 y 2021

La obra arrancará después del verano para no interferir con el dispositivo especial con motivo de la Eurocopa de fútbol en Bilbao

:: A. CARAZO

VITORIA. Buenas noticias para Álava. La Diputación recibió ayer con «satisfacción» el plan para la reforma del aeropuerto de Foronda, que EL CORREO adelantó ayer en exclusiva. El plan ideado por el Ministerio de Fomento, que dirige José Luis Ábalos (PSOE), para renovar la

terminal vitoriana arrancará en septiembre de 2020, ya que no se ha querido interferir con el dispositivo especial con motivo de la Eurocopa de fútbol, que cuenta con Bilbao como una de sus sedes.

Los trabajos culminarán en verano de 2021 y se buscará dotar al edificio de mayor espacio, luz y confort



Torre de Foronda.

para los viajeros, a la vez que se entrenará fachada. Según el plan del Gobierno de Pedro Sánchez se ampliarán las zonas de control para pasajeros y se remodelará la sala de recogida de equipajes.

Este será el primer 'lifting' para Foronda en sus 40 años de historia. Uno de los objetivos es que el complejo sea más diáfano y sumará salas de descanso o un parque infantil para hacer más amenas las esperas. En los últimos ejercicios se han realizado inversiones en el aeropuerto, como los 3,6 millones para la renovación de la plataforma de carga.