



# “El auge de la sostenibilidad tendrá repercusión en el mercado inmobiliario”

Vicenç Hernández Reche es autor del libro *Revolución Proptech*, CEO de Tecnotramit y presidente de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (ANAI) y de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de Catalunya (AIC).

llevarnos a engaño, la aventura emprendedora es dura y el porcentaje de generación de scaleups bajo, por lo que tenemos que estar preparados para ver una nueva fase donde se produzcan operaciones corporativas entre startups y empresas tradicionales o incluso entre las propias startups, ya que el mercado necesita cierta concentración. Las valoraciones que se están haciendo de algunas compañías son excesivas y solo generan tráfico de expectativas como medición de generación de valor que puede ser perjudicial para el sector empresarial en general.

un volumen de inversión de un 20% superior al del 2021. España sigue siendo un país atractivo para la recepción de inversión extranjera; está alejada del foco bélico, tiene capacidad de atracción de talento y permite tener una cartera diversificada donde los fondos institucionales pueden salir de su inversión tradicional en retail y oficinas y focalizar parte de su inversión en living y logística. Además, se trata de un activo refugio donde las circunstancias actuales de inversiones alternativas no presentan competencia en términos de

rentabilidad-riesgo y, aunque la subida de tipos y la mayor alerta de las entidades a la morosidad puede frenar ligeramente la inversión en residencial, creo que hay recorrido al alza en comparación a otras alternativas de inversión. Veo más riesgo en que crezca la percepción de país intervencionista y tolerante a prácticas que atentan a la propiedad privada que a los datos macro actuales.

[www.tecnotramit.com](http://www.tecnotramit.com)

**¿Qué análisis hace de la situación actual del sector inmobiliario español?**

Está sufriendo una gran transformación en positivo, ya que se ha producido un proceso de madurez en los diferentes actores que integran su cadena de valor. Este proceso ha generado una mayor profesionalización y consciencia de necesidad de cambio y transformación que ha tenido como origen la disrupción tecnológica, pero que se ha visto materializado en cambios en los modelos de negocio y de cómo nos acercamos a nuestros clientes. Además, esta transformación digital está siendo un buen reclamo para atraer talento emprendedor que ve en este mercado una oportunidad transversal donde implementar nuevas ideas de negocio. En definitiva, sigue siendo un motor de crecimiento socio-económico, pero tenemos que vigilar que no se produzcan más desequilibrios entre la parte económica y su componente social. Ahí es donde debemos centrar nuestra atención los próximos años.

**¿Qué consecuencias podría tener la aprobación definitiva de la Ley de vivienda?**

Aunque tiene una intención lícita para solventar el desequilibrio que comentaba, su propuesta no es nada acertada. Por un lado, deriva la responsabilidad social al ámbito

privado sin haber pedido opinión ni haber establecido mecanismos transparentes y equitativos de colaboración; por otro lado, este tipo de mecanismos intervencionistas no solo atentan contra el derecho a la propiedad, sino que tienen una alta carga ideológica que tapa la realidad de su eficacia que la historia ha demostrado ser nula. Hemos alertado de todas las maneras posibles sobre la inconveniencia de algunas de las medidas de esta Ley, pero mientras el ciclo de maduración de las medidas relacionadas con la vivienda sea más largo que los ciclos electorales será difícil encontrar políticos con la valentía de tomar medidas estructurales y con visión de futuro.

**¿Qué opinión le merece el boom emprendedor que se está dando en el sector inmobiliario de la mano del proptech?**

Siempre es positivo que aflore talento en el área del emprendimiento y más aún en sectores que llevaban años estancados y con modelos de negocio muy tradicionales. El proptech ha llegado de la mano de disrupción generada por el vórtice digital y esto ha permitido el replanteamiento de cómo nos acercamos a unos clientes que tienen unas nuevas necesidades o, en algunos casos, cómo lideramos desde la oferta los cambios en la demanda. Pero tampoco debemos

**El sector inmobiliario está en permanente cambio. ¿Qué nuevas tendencias destacaría como las que van a marcar el devenir de esta industria a medio y largo plazo?**

A nivel tecnológico falta el asentamiento de algunas tecnologías que están generando oportunidades de generación de nuevos modelos de negocio. Pero tecnologías como el blockchain y su derivada conocida como el metaverso y la Inteligencia Artificial serán claves para entender los grandes cambios digitales que guiarán al sector. A nivel más de mercado, el auge de la sostenibilidad va a generar muchos temas a debatir sobre urbanismo o logística de última milla que tendrán repercusión en el mercado inmobiliario. La rehabilitación será un factor diferencial en las grandes ciudades y los nuevos modelos de living empezarán a ser más usuales. Pero para que todo esto fructifique necesitamos dirigentes con capacidad de visión estratégica y alejados de planteamientos demasiado sesgados a nivel ideológico.

**En un contexto macroeconómico convulso entre el conflicto bélico en Ucrania y la inflación, ¿qué previsiones hace del mercado inmobiliario español para este 2022?**

Pese a las malas noticias geopolíticas y el repunte de la inflación, creo que el año puede cerrar con

