

Ricardo Martí-Fluxá, exhibe la mejor de sus sonrisas y hace gala de su hospitalidad y diplomacia cuando recibe a **Metros²**. La cuarta planta de Castellana 100 concentra no sólo a la sede de la **Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI)**, también las líneas maestras y tendencias que las grandes consultoras trazan en la reunión que mantienen una vez al mes los presidentes. Como buen diplomático, no en vano es miembro de la Carrera Diplomática en excedencia, intenta "rehuir" de grandes titulares, mientras hace un repaso y balance del sector de la consultoría durante la entrevista. "2017 será un gran año. Si en 2016 alcanzamos los 13.890 millones de euros, este año podríamos superar los 14.000 millones", asevera Martí-Fluxá. Preguntado sobre cuál será el segmento de mercado "estrella", su respuesta no arroja ninguna duda: "el retail será el gran protagonista de la inversión. Ya lo ha sido en el primer trimestre, con 2.900 millones de euros y podemos llegar a los 4.500 millones de euros de inversión en 2017. Sin duda, destacará tanto en main street como en centros comerciales". El acceso a la sede de la **ACI** implica un recorrido impregnado de arte, de objetos curiosos y de fotos cargadas de historia donde aparecen, entre otras figuras, la del rey emérito **D. Juan Carlos**, y del actual, **S.M. Don Felipe**. No en vano, Martí-Fluxá ha sido Jefe de actividades de Protocolo de la **Casa de Su Majestad**, además de Secretario de Estado de Seguridad, entre otros cometidos.

PREVISIONES PARA 2017

Metros²: El año 2017 está teniendo un buen comportamiento, ¿cómo terminará?

Ricardo Martí-Fluxá.: El primer semestre ha sido espectacular. Creo que este año será mejor. En el primer semestre el gran protagonista ha sido el retail, y seguirá siéndolo. Con la ley de arrendamientos, hay muchos contratos que están finalizando y están provocando que las pequeñas tiendas de siempre estén desapareciendo, oportunidad que están aprovechando los flagship stores. Incluso en algunas zonas se está pagando a 250 euros el metro², en otras como Serrano se llega también a los 180-190 euros el metro². En las calles secundarias, la moda, el textil, la joyería y la restauración, es lo que más prima.

Metros²: Además del retail, ¿qué otro segmento destaca?

R.M-F.: Los hoteles. En Mallorca hay 25 peticiones de hoteles entre rehabilitación y nuevos. En los últimos dieciocho meses se han inaugurado dos, además de las solici-

“La inversión superará los 14.000 millones”

Entrevista con Ricardo Martí-Fluxá, presidente de la Asociación de Consultoras Inmobiliarias (ACI).



Ricardo Martí-Fluxa, presidente de ACI.

tudes que antes indicaba. El turismo está creciendo exponencialmente y tiene su lógico traslado. En Madrid hay cinco o seis hoteles firmados para construir, uno de ellos en la calle Velázquez.

Metros²: ¿En qué punto está el sector?

R.M-F.: Hay una sensación general de optimismo. Estamos creciendo por encima de los demás países del entorno.

Metros²: ¿Seguiremos en el foco de los inversores internacionales?

R.M-F.: La inversión responde a la oferta, la demanda y el precio, y nuestros precios, están entre un 30 y un 40% por debajo de nuestro entorno. Madrid en zonas prime podría estar entre un 50 y 60% por debajo.

Metros²: ¿Está creciendo demasiado rápido? ¿Hay demanda para tanto?

R.M-F.: Creo que hay una gran racionalidad. En el plano residencial, las promotoras están respondiendo a una demanda clara y determinada que demuestra una necesidad efectiva de un tipo de vivienda, de zona, concreta. Es verdad que el suelo está subiendo, pero responde a esa demanda efectiva. No creo que nadie vaya a hacer locuras, esto es la consecuencia de una demanda eficaz. Tampoco se han registrado subidas escalofriantes de precios ni en vivienda nueva ni en usada, y venimos de una época en la que prácticamente no había construcción/promoción inmobiliaria.

Metros²: ¿Cómo se comporta el mercado de oficinas?

R.M-F.: Se está haciendo un esfuerzo importante por rehabilitar edificios para hacerlos cada vez más eficientes. La rehabilitación de Azca es un ejemplo, con la torre de GMP y también dos torres más que se están construyendo bajo criterios de sostenibilidad. Los inquilinos cada día son

más sofisticados, y la demanda cada vez es mayor. Los edificios sostenibles proporcionan un ahorro energético de entre el 17-18%.

Metros²: ¿Qué rentabilidades se están registrando?

R.M-F.: No hay grandes cambios. En oficinas estamos entre el 4 y el 6%, en residencial entre el 3,5 y el 4%, y en logístico aproximadamente el 6%.

Metros²: ¿Cómo ve el mercado residencial?

R.M-F.: Seguirá con un buen ritmo de entre 40.000 y 50.000 viviendas nuevas, incluso se podría llegar a las 80.000 viviendas al año, que es una cantidad razonable. La demanda ahora se centra en dos y tres dormitorios y baja densidad en los alrededores de las ciudades. También hay que tener en cuenta el auge de la vivienda destinada al alquiler.

Metros²: ¿Cree que habrá movimientos de unión entre SOCIMIS?

R.M-F.: Las Socimis seguirán creciendo y veremos incluso su consolidación y unión entre ellas. Nacerán más Socimis pequeñas y especializadas, pues las grandes ya están muy consolidadas.

Metros²: ¿Y los fondos de inversión, cambiarán su perfil?

R.M-F.: El capital internacional seguirá viniendo. Los fondos de inversión tienen una necesidad de diversificar por países y los que están llegando tienen voluntad de quedarse. Los que invierten en promotoras tienen un ciclo de entre los siete y nueve años.

Martí-Fluxá se muestra satisfecho al frente de la **ACI**, fundada en 2013. Acaban de publicar el **Libro Blanco de la Consultoría Inmobiliaria**, y han convocado la cuarta edición de los **Premios ACI** para premiar la transparencia, la profesionalidad y la innovación en el sector inmobiliario. Por primera vez, **ACI** ha habilitado un buzón de correo electrónico para el público general donde se podrán proponer a profesionales o proyectos de interés. Entre los premiados en otras ediciones están **Google Campus**, el **Palacio de Congresos Europa de Vitoria**, o **Valdebebas**. También tiene un calendario previsto con motivo del Brexit con reuniones. "En otoño tendremos dos o tres visitas y luego en primavera. Serán encuentros más centrados con empresas privadas. Hay mucho interés en España", concluye.

Soledad García Garrido
sgarciag@metros2.com