

Javier López Jato Delegado de la Asociación de Expertos Inmobiliarios

«Hay intrusismo en el sector»

López Jato analiza la situación actual del sector inmobiliario y habla de las novedades

LUIS CONDE MONFORTE

El delegado territorial de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI) en Galicia y Director Gerente de Inmobiliaria Futura analiza la situación del sector y profundiza sobre la situación de la vivienda actualmente

—¿Cuál es la función de la asociación profesional de Expertos Inmobiliarios?

—Su objetivo es agrupar a los profesionales serios y rigurosos de la mediación inmobiliaria. Nosotros no creamos agentes. Uno de nuestros principales caballos de batalla es dignificar esta profesión ante la opinión pública. Los expertos cumplimos con unos requisitos que garantizan nuestra solvencia profesional ante el cliente. Además, trabajamos para que las autonomías avancen en la creación de un registro obligatorio y oficial de agentes inmobiliarios que garanticen al usuario de las agencias un rigor y una protección de los derechos del consumidor. Somos una organización sin ánimo de lucro.

—¿Cuántos asociados tienen?

—Actualmente agrupamos a más de 1.200 agencias en activo en toda España y a unos 3.000 profesionales. Además, disponemos de 26 delegaciones territoriales que nos acercan a nuestros asociados en todo el territorio. Fue fundada en 1990 por un grupo de profesionales dedicados a la mediación inmobiliaria con el fin de crear un colectivo sólido que velara por los intereses del sector. En estos años, la asociación se ha transformado y consolidado. Aunque fiel a sus orígenes, actualmente ofrece un amplio abanico de servicios de

alta especialización profesional a sus asociados. Perseguimos generar nuevas oportunidades, brindar ventaja competitiva y favorecer un espacio de encuentro e intercambio que propicie la sinergia entre los profesionales asociados.

—¿Cómo está el sector de las inmobiliarias?

—Hay intrusismo porque es muy fácil abrir una inmobiliaria y no existe ningún control sobre ellas. Las noticias sobre la mejora de la economía y del sector se traducen en nuevas aperturas de gente totalmente ajena al sector, que desconoce este mundo y las responsabilidades que implica. Las consecuencias las paga el cliente, pero también los profesionales que trabajamos de forma seria, honesta y rigurosa.

—¿Qué título se necesita para dirigir una inmobiliaria?

—En Galicia, al igual que en otras comunidades españolas, no se exige nada para abrir una inmobiliaria. Cualquiera, por ajeno que sea a este sector, puede abrir una oficina inmobiliaria, a pesar de que se trata de una profesión en que se trabaja con alto tan importante como es el patrimonio de las personas y que se deben tener conocimientos jurídicos y fiscales, entre otros, para poder asesorar correctamente y cerrar las operaciones de manera satisfactoria por ambas partes. Debería exigirse una formación específica, o una experiencia profesional mínima de 3 o 4 años en el sector.

—¿Qué servicios prestan a los clientes?

—Los agentes que formamos parte de la APEI ejercemos un asesoramiento y acompa-



Javier López Jato preside la asociación gallega. A. LÓPEZ

ñamiento integral a nuestros clientes. No se trata de enseñar un piso y ya está. En primer lugar, buscamos aquello que más se ajusta a las necesidades del cliente. No buscamos un inmueble, buscamos un hogar. Paralelamente realizamos valoraciones y tasaciones oportunas, comprobaciones necesarias en los registros de la propiedad, para garantizar que la finca o el inmueble no reserve ninguna sorpresa. También ofrecemos asesoramiento fiscal y acompañamiento hasta la firma de la escritura.

—¿Qué problemas tiene el sector que representa?

—El ejercicio ilegal de la mediación inmobiliaria, lo cual tiene un impacto muy nocivo en la imagen de nuestro sector profesional. Habría que crear un registro obligatorio y público de

agentes inmobiliarios de Galicia para poder regular el sector como ya existen en otras comunidades. Desde la APEI estamos trabajando con distintas administraciones y organizaciones para avanzar en este sentido.

—¿Cómo está actualmente el mercado de la vivienda en Lugo y Galicia?

—Hubo una importante mejora que ha ido acompañada de una disminución importante del stock de la vivienda nueva, tanto en Lugo como también en el resto de Galicia. Esto ha ayudado a la recuperación de los precios. Actualmente el mercado inmobiliario de Lugo despunta con modestas promociones. El bum de la vivienda resucita el sector inmobiliario gallego.

—¿Se nota que la crisis está superada o no?

—Lo que está claro es que hemos tocado fondo. Sí, la crisis está superada. El 2018 ha sido muy buen año, en el que se ha consolidado la recuperación del sector. El sector inmobiliario continuará creciendo y consolidándose a lo largo del 2019, si bien lo hará de manera moderada. El 2019 podría cerrarse con un incremento de las ventas del 13% y también un incremento moderado de los precios.

—¿Cómo está el mercado del alquiler?

—En cuanto a los alquileres de viviendas en Lugo y en su provincia sigue habiendo mucha demanda, aunque hay menos oferta con respecto al año pasado. El alquiler es un poco más barato si hacemos la comparación con el resto de las ciudades gallegas, porque la renta per cápita es inferior a otras provincias gallegas. En cualquier caso, las rentabilidades obtenidas son

mucho más elevadas que las que ofrecen actualmente los depósitos bancarios o la renta fija, lo que sigue haciendo que esta inversión sea bastante atractiva para los inversores. Por otro lado, sería muy importante que la Xunta de Galicia, a través del IGVS, creara un registro de los arrendatarios con las posibles incidencias. Esto generaría una mayor seguridad y confianza a los propietarios de los inmuebles a alquilar.

—¿Qué tipo de vivienda es la que más demandan ahora los clientes para alquilar?

—Viviendas de 2 y 3 dormitorios, con una superficie entre 50 y 100 metros cuadrados, amuebladas y con todos los servicios. Cada vez más se da la tendencia de que estén próximas al centro y dentro del casco antiguo de las ciudades.

—¿Hay alguna novedad legislativa por lo que respecta al sector de las inmobiliarias?

—En concreto sobre el sector de la mediación inmobiliaria no tenemos demasiadas novedades actualmente. Sin embargo, el sector de la vivienda está viviendo momentos bastante intensos. Ahora mismo, estamos pendientes de la convalidación del Real Decreto Ley 7/2019 de medidas urgentes para la vivienda y el alquiler, que contemplan cambios importantes en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Entre las modificaciones más destacadas e importantes están las prolongaciones de los contratos de alquiler de tres a cinco años, para personas físicas; y de hasta siete años en el caso de las personas jurídicas. También dentro de tres meses va a entrar en vigor la nueva Ley Hipotecaria.

La administración de su comunidad de vecinos en las mejores manos

www.inmobisalugo.com

Administrador colegiado Coafga nº 2/1354
Agencia de la propiedad inmobiliaria (Colegiado nº 58) / AFI

fincasinmobisa
administración de comunidades de propietarios

AHORRO - TRANSPARENCIA - PROFESIONALIDAD Y EFICACIA
Pidanos presupuesto

Pena Do Rei, 5 entlo. D (Prolongación Marina Española) LUGO TI.: 982 244 744 - 691 841 600