

Money Insider: por qué es el momento de mover tu dinero y cuáles son los productos de inversión más interesantes

Andrea Núñez-Torrón Stock 22 jun. 2024 7:30h.

- **Business Insider España celebró el pasado 13 de junio una nueva edición de Money Insider, un evento en el que numerosos expertos hablaron de por qué ahora es el momento de mover e invertir tu dinero y en qué productos es más interesante que lo hagas.**
- **La cita contó con expertos de primera línea como Jaime García (Banco Mediolanum), Gemma Losada (Evo Banco), Miguel Camiña (Micappital), Alicia Coronil (Singular Bank), el experto en Bolsa Pablo Gil, [Yolanda Fernández \(RR Acuña\)](#), José Antonio Pérez (Real State Business), Jorge Ginés (ASPRIMA) y Mikel Echavarren (Colliers Spain & Portugal).**
- **Ante la volatilidad del mercado y la incertidumbre geopolítica, los expertos aconsejaron elegir bien el perfil inversor, recibir asesoramiento profesional y elegir bien los productos de inversión: la vivienda sigue siendo la estrella y se consolidan alternativas como los ETF.**

La educación financiera es fundamental para **comenzar a invertir**, una asignatura pendiente en España y que buena parte de la población no pone en práctica por miedo al riesgo que puede conllevar, falta de capital y poder adquisitivo o la ausencia de conocimientos sobre la materia.

Para solventar este escollo y **poner el ahorro y la inversión al alcance de cualquier persona de a pie** nació *Money Insider*, el proyecto de *Business Insider España* que te enseña a comprender los principales conceptos financieros, a aprender a gestionar tu dinero desde cero, a manejar tu presupuesto personal o a explorar ejemplos prácticos y casos reales de la mano de expertos.

Tras abordar en anteriores ocasiones temáticas como el ahorro para los jóvenes y el reto de sortear la inflación o las nuevas tendencias para mejorar las finanzas personales, este jueves 13 de junio se celebró una nueva edición del evento *Money Insider*, esta vez centrado en la **inversión**.

En nuestro país, **el perfil inversor es el de un hombre de 46 años, nivel de estudios altos, trabajo por cuenta ajena y unos ingresos anuales entre 35.000 y 48.000 euros**, del que destinan un 28% a ahorrar o invertir. Pero la realidad es que, con formación y asesoramiento, cualquier persona puede adentrarse en el mundo de la inversión.

¿Es ahora un **buen momento para invertir**? ¿Por qué deberías empezar ya a mover tu dinero? ¿Cuáles son los productos financieros más interesantes? ¿Cómo afecta al mercado o a las hipotecas la reciente bajada de tipos del Banco Central Europeo, que pasan del 4,5% al 4,25%? ¿Por qué la vivienda sigue siendo el producto estrella en España? ¿Qué hacer frente a la volatilidad y la incertidumbre?

Expertos en bolsa, el mercado inmobiliario, la banca y el mundo de la inversión ayudaron a resolver esta y otras cuestiones en *Money Insider*, moderados por la batuta de Kamila Barca —editora de finanzas personales—, Inma Benedito —editora de macroeconomía— y Yovanna Blanco —directora editorial de Axel Springer España—.

Aquí puedes consultar el listado completo de ponentes que participaron en el evento.

- Jaime García, responsable en la Zona Sur de Banco Mediolanum
- Gemma Losada, responsable de Recursos e Inversión de EVO Banco
- Mikel Echavarren, presidente y CEO de Colliers Spain & Portugal
- Miguel Camiña Gil de Biedma, socio fundador de Micappital
- Jorge Ginés, director General de ASPRIMA
- Alicia Coronil, economista jefe de Singular Bank
- [Yolanda Fernández, directora de Estudios de RR Acuña](#)
- Pablo Gil, economista y experto en Bolsa y Mercados
- José Antonio Pérez Ramírez, director de Cátedra Inmobiliaria de Investigación de Real Estate Business

Incertidumbre, volatilidad y bajada de tipos: por qué es un buen momento para invertir



José Antonio Pérez Ramírez, director de la Cátedra Inmobiliaria de Investigación de Real Estate Business; Kamila Barca, editora de finanzas personales; Alicia Coronil, economista jefe de Singular Bank y Miguel Camiña, socio fundador de Micappital. BI España

En este primer bloque del evento, José Antonio Pérez Ramírez, director de Cátedra Inmobiliaria de Investigación de Real Estate Business; Alicia Coronil, economista jefe de

Singular Bank y Miguel Camiña, socio fundador de Micappital, moderados por Kamila Barca, editora de finanzas personales, analizaron el contexto actual y detallaron por qué es un buen momento para mover tu dinero.

El Banco Central Europeo ha bajado los tipos de interés al 4,25%, siendo la primera vez que se desmarca de la FED. El objetivo es reducir la inflación por debajo del 2% —algo que, según las previsiones del Banco de España, no llegará hasta 2025— y aliviar la incertidumbre de las familias tensionadas por el panorama geopolítico actual.

Para abrir el telón, los especialistas repasaron los **riesgos a la hora de invertir** que comporta el panorama de hoy en día.

En opinión de Alicia Coronil, vivimos en una **economía muy resiliente a los cambios de tipos de interés**, que de alguna forma evoluciona "ajena o con poco impacto del escenario geopolítico convulso". La economista de Singular Bank habló de una "nueva Guerra Fría de nuevos paradigmas" en el contexto mundial.

El trilema de Europa: la difícil decisión entre deuda, defensa y cambio climático

Hay muchos actores: Estados Unidos está en un proceso de desaceleración económica; la eurozona en fase de recuperación y expansión; el crecimiento de China por el estímulo fiscal de su Gobierno —aunque con problemas estructurales— mientras que otros países están ganando peso y tomando decisiones interesantes en materia de inversión, como India, Arabia Saudí, México o Brasil.

"Ante todo, para invertir hay que ahorrar primero, por lo que la inversión en formación es lo mejor", recalcó José Antonio Pérez, apostillando que cualquier momento "es bueno para invertir en vivienda". "El sector inmobiliario español es la joya de cualquier inversión", destacó.

Miguel Camiña explicó que **actualmente hay muchas incertidumbres, pero gracias a ellas hay rentabilidad**. "Siempre surgen cosas imprevistas que no estaban en los modelos y que mueven los mercados". Se reconoció fan de analizar los fenómenos inesperados a largo plazo para sacar rentabilidad a 5 o 10 años. Y recomendó no pensar en el miedo y sí cultivar una mentalidad que ayude a sacar rédito del ahorro.

Vivimos "una nueva era de transformación y volatilidad"



Alicia Coronil, economista jefe de Singular Bank. BI España

¿Habrán nuevas bajadas de tipos? Alicia Coronil destacó que el comienzo de la inflación es más estructural de lo que pensamos: se remonta al verano de 2021, fruto de la crisis energética y antes de la guerra de Ucrania.

Detalló tres **factores inflacionistas que determinan esta nueva era de "transformación y volatilidad"**: la transición energética que por sí sola es inflacionista; el populismo y la polarización social —con ciclos electorales cada vez más cortos, desglobalización y repuntes del nacionalismo y proteccionismo económico y el envejecimiento de la población, que genera falta de talento en determinados sectores.

"Quizás la decisión del BCE es demasiado pronto porque las tensiones inflacionistas no han quedado atrás", apuntó Coronil, que puso sobre la mesa datos preocupantes, como que **en España los costes laborales unitarios están creciendo más que la inflación**, sin resolver el problema estructural de cómo resolver el problema de productividad.

La especialista cree que **el BCE va a estar condicionado por Estados Unidos y que apostará por la cautela en sus decisiones monetarias**. Explicó con que "este ciclo monetario ha venido a quedarse: precios más altos y tipos más altos"

El director de la Cátedra Inmobiliaria de Investigación de Real Estate Business señaló que "estamos ante una espiral que hay que entender y que gobernar". Centrándose en la vivienda, anticipó que o "se fabrica producto o los precios van a seguir subiendo".



José Antonio Pérez Ramírez, director de la Cátedra Inmobiliaria de Investigación de Real Estate Business.
Business Insider España

El responsable de Micappital estima que habrá movimientos en los tipos de interés, pero no se sabe cuándo. **Para los inversores minoristas seguirán siendo atractivos por ahora las letras del tesoro y los depósitos**, "pero esto va a tener una caducidad", destacó.

La incógnita será si, cuando los tipos vuelvan a una tasa más natural, los volverán a cuenta corriente o apostarán por productos alternativos más rentables. Saldrán ganando los inversores que sean capaces de alejarse y mantener en el tiempo su rutina de ahorro. "El inversor está más preparado para la volatilidad que nos espera".

Los tres expertos **coincidieron en que es un buen momento para invertir**, "Siempre lo es", perfiló Alicia Coronil, apuntalando que **el mapa geoconómico se está reconfigurando** y que no podemos "mirarlo con los ojos de 2018". Lo fundamental, en su opinión, es **invertir con asesoramiento y formación**, evitando los datos sesgados.

Miguel Camiña **comparó el hábito de invertir con el de ir al gimnasio por la importancia de la creación de una rutina**. "El primer mejor momento para invertir fue ayer y el segundo fue hoy", aseguró. **El éxito es la recurrencia**, ya que los futuribles y el mercado son desconocidos e imprevisibles. "No somos tan analíticos y sí reactivos a la realidad".

Para finalizar, José Antonio Pérez Ramírez apostilló que "la macro se diseña y se planifica, pero la micro es la que acaba mandando", o lo que es lo mismo, son las decisiones de millones de personas lo que contagia de verdad.

El experto celebró la **amplia amalgama de opciones de inversión**, desde aplicaciones a fondos indexados, o en el propio mercado inmobiliario, mucho más que viviendas —garajes, trasteros, tokenización—. "Si Amazon puede poner 25.000 viviendas en Estados Unidos, ¿por qué aquí no?", se preguntó.

"Unos tendrán que ahorrar y remunerarles el ahorro y otros tendemos que invertir", destacó en torno al equilibrio necesario para el buen funcionamiento del sistema. "Lo primero es el ahorro, y luego invertir".

La evolución de precios, un indicador económico clave para el pequeño inversor

Es fundamental **seguir de cerca la evolución de los precios**. La economista de Singular Bank también instó a mirar, por la implicación que tiene de cara a cómo va a ser el ciclo económico, el consumo de los hogares estadounidenses en los últimos meses del año, especialmente a partir del verano.

También a **observar los datos de turismo** —con el efecto champán pospandemia— o la **situación política francesa**, con muchos problemas en su política fiscal y un resultado de las elecciones europeas que puede generar inestabilidad. Si gana Trump, también habrá una política inflacionista y los bancos centrales podrían recalibrar la política monetaria.

"A corto plazo hay certidumbre, pero no en las perspectivas de crecimiento en 2025".



Miguel Camiña, socio fundador de Micappital.
Business Insider España

Miguel Camiña coincidió en **vigilar la evolución de los precios y de los tipos de interés**, destacando el "empobrecimiento de la población", por ejemplo, en los pagos de las hipotecas. "Es un aviso de lo que puede venir". Aunque los Gobiernos no pueden controlar la inflación, Coronil apostilló que "tienen la obligación de impulsar la productividad".

"El gasto público bien usado genera renta, mal usado genera pobreza", sostuvo por su parte Miguel Camiña, que insta a cada individuo a ser responsable, sin dejar de exigir a los bancos el control de la economía.

Pérez cerró el bloque pidiendo "amnistía urbanística para los suelos" para que haya vivienda asequible. También "margen para que la empresa privada, desde el autónomo hasta la pyme" pueda alcanzar sus logros.

"Siempre es momento de invertir siempre que tengas claro el perfil inversor": la importancia de la cultura financiera y el asesoramiento profesional



Jaime García, responsable en la Zona Sur de Banco Mediolanum; Yovanna Blanco, editora editorial de Axel Springer España; Gemma Losada, responsable de Recursos e Inversión de EVO Banco y Pablo Gil, economista experto en bolsa y mercados. BI España

Haciendo un símil con la vela, Jaime García, responsable en la Zona Sur de Mediolanum, instó a capear el temporal explicó que los mayores errores de inversión son, en este orden, "no estar invertido, no estar diversificado y no tener el perfil inversor claro".

Pablo Gil, economista experto en bolsa y mercados, puso un ejemplo personal muy claro: no le podría recomendar lo mismo a su padre que a su hijo. Tienen **diferente patrimonio y horizonte temporal**. "El ahorrador tiene que ir más allá de las previsiones y con un profesional de la mano, tener una hoja de ruta clara con un foco concreto".

Gemma Losada, responsable de Recursos e Inversión de EVO Banco coincidió **en que el contexto económico nos puede condicionar, pero no paralizar**. Cada inversor debe conocer su perfil de riesgo, su tolerancia, su horizonte temporal, su meta o su nivel de conocimiento financiero. "Así, podrá permanecer invertido y ser fiel a sus decisiones al margen de los vaivenes del mercado".

"Dar por hecho que no puedes conocer el contexto macro no quiere decir que no lo tengas en cuenta", puntualizó Pablo Gil. "Si por ejemplo tienes claro que va a haber inflación, debes comprar un activo real, como el oro". "Tú te puedes equivocar en una parte del puzle, pero si haces bien el análisis te posicionas de forma muy clara".

Según las circunstancias, cada inversor escoge. "Puedes, por ejemplo, dedicar una parte a renta sabiendo que hay otras opciones más inciertas", apuntó Gil. Hay que jugar la baza.



Pablo Gil, economista y experto en Bolsa y Mercados.
Business Insider España

En España estamos **a la cola en cultura financiera**, y solamente se dedica el 25% del patrimonio a activos financieros, ya que las otras tres cuartas partes van a parar al inmobiliario. "Hay demasiado peso en la parte inmobiliaria", anotó Jaime García, destacando que la rentabilidad es importante, pero también la liquidez. "No puedo vender el salón y el baño de mi casa".

"Los depósitos son una herramienta para objetivos a corto plazo", dijo en torno a la estrategia para el segundo semestre.

Aunque queda mucho por hacer, Gemma Losada cree que "el cliente ha evolucionado mucho a nivel de cultura financiera gracias a divulgadores y entidades". Más allá de los depósitos, auspiciados por las rentabilidades actuales, destacó que en EVO Banco tienen otras alternativas atractivas para los clientes, como los fondos de gestión activa, los EFT o la planificación inteligente de la jubilación.

Los españoles no invierten por miedo, falta de formación o poco poder adquisitivo

Business Insider España salió a la calle para preguntar a la gente si invierten o no, y las razones por las que no lo hacen. La inmensa mayoría de los encuestados negó invertir, esgrimiendo razones diversas.

Cansada de que mi banco no me diera nada por mi dinero aquí 5 soluciones que he encontrado con un 4% de rentabilidad

Los **motivos más comunes para no invertir** son el miedo y riesgo que puede conllevar; la falta de capital y poder adquisitivo o la ausencia de formación y conocimientos financieros. También las malas experiencias anteriores. "Tengo el dinero parado y sé que es malgastarlo, pero no hay nada que me llame la atención", señalaba uno de los jóvenes preguntados por el asunto.

El gran boom de los ETF: cómo es el perfil de cliente inversor hoy

Pablo Gil explicó algunas de las diferencias entre **fondo de inversión** —uno de los vehículos más antiguos para poner dinero en renta fija o variable o en un nicho o industria concreta, pero que han perdido fuerza—, los **fondos indexados** —que replican el comportamiento de un índice subyacente— o los cada vez más populares **ETF** —"son como una acción, puedes comprarlo durante el día, tiene menos comisiones, mayor accesibilidad, más liquidez con respecto a los indexados"—.

En la actualidad y a lo largo de la última década, **los ETF se han consolidado como uno de los productos estrella**. Hay unos 8.000 en el mundo, incluyendo los de criptomonedas, todavía no aprobados en España, pero sí en Estados Unidos, donde ya existen los de bitcoin y ether.

Hay ETF para todo. "Puedes invertir en Latinoamérica y exceptuar a Argentina, en cannabis, en renovables, en lo que quieras", concluyó.



Jaime García, responsable en la Zona Sur de Banco Mediolanum.
Business Insider España

En Mediolanum destacaron que a día de hoy, **el 55% del patrimonio de sus clientes está en fondos de inversión, mientras que la media en los españoles está en el 17%**, según datos del Banco de España. Para conseguirlo, no hay un perfil concreto, sino que la clave está en el tiempo de calidad que le dedican a cada cliente para trazar su perfil inversor.

Tener un objetivo inversor es otra de las claves, "Ponerle nombre al dinero es fundamental, como el de los hijos", recalcó Jaime García. Gemma Losada destacó la gran democratización de la inversión. "Ahora con un pequeño patrimonio puedes tener una cartera muy diversificada que antes estaba en manos de la banca privada", anotó.

"El propio ETF ha evolucionado: los hay de gestión activa, o de criptomonedas en Estados Unidos, con comisiones bajísimas", dijo Losada. Gil puntualiza que **hay ETF temáticos de lo más exótico**, desde los relacionados con el Big Data, el auge actual de la IA, la fabricación de armas a raíz de la guerra o incluso la regulación del cannabis en Estados Unidos.

El mejor momento para empezar a invertir: ahora



Gemma Losada, responsable de Recursos e Inversión de EVO Banco.

Hay un producto para cada perfil de cliente, explicó la responsable de Recursos e Inversión de EVO Banco. "El cliente que empieza a probar acabará siendo un inversor", destacó, recalando de nuevo la importancia de la educación financiera.

"Culturalmente hemos cambiado muchísimo", completó Gil. "Quién quiere invertir, puede: solo hacen falta 50 euros al mes", algo que se puede conseguir "no yendo dos o tres veces a una hamburguesería" o apostando por un **modelo de móvil más económico**. "Venimos de una década de represión del ahorrador en la que no había inflación y apenas rentabilidad".

"Tiene que haber un porqué para apartar esos 50 euros", apostilló Jaime García. Lo importante es **crear el hábito**. "Puedes empezar con renta fija a corto plazo: no te puede salir mal, usarás parte del ahorro para invertir y será una gran carrera".

"Hay que dedicar mucho tiempo no solo a asesorar sobre la hipoteca, sino el tipo de financiación, las amortizaciones, o las cantidades —no descuidar el colchón por tener menos hipoteca—", destacó el responsable de Mediolanum sobre las hipotecas, subrayando la **importancia de cuidar el activo**.

"En 2023 en Evo Banco experimentamos una gran demanda de hipotecas por parte de clientes que querían cambiar de entidad para pasar de hipoteca variable a fija. Ahora ya se ha invertido la tendencia: ahora las

solicitudes de cambio de banco o de hipoteca son un 20%". Ya tienen un **repunte de hipotecas a tipo variable**, y no esperan nuevas subidas de tipos en los próximos meses.

La vivienda, la inversión favorita de los españoles



Mikel Echavarren, presidente y CEO de Colliers Spain & Portugal; Inma Benedito, editora de macroeconomía de Business Insider; Jorge Ginés, director General de ASPRIMA y Yolanda Fernández, directora de Estudios de RR Acuña.
BI España

El último bloque del *Money Insider* es el dedicado a la **vivienda, el activo favorito en nuestro país para invertir**: el 75% de la riqueza de los españoles está destinada a la vivienda.

Para ahondar en ello participaron Mikel Echavarren, presidente y CEO de Colliers Spain & Portugal Jorge Ginés, director General de ASPRIMA y **Yolanda Fernández, directora de Estudios de RR Acuña**, en un debate moderado por Inma Benedito, editora de macroeconomía de *Business Insider España*.

"Es la estrella porque todos tenemos que vivir en algún sitio y hasta hace veinte años, todos la comprábamos", sintetizó Yolanda Fernández. "La riqueza inmobiliaria se sustenta en que todos tenemos que vivir una casa". Un dato: **hoy un 30% de los hogares jóvenes son propietarios y hace dos décadas, este porcentaje era de un 85%**.

A la hora de invertir, la directora de Estudios de **RR Acuña** destacó la seguridad, recordando que puedes "invertir un día en bolsa y perderlo todo", pero no escucharás a nadie decir "invertí un día en vivienda y lo perdí todo".



Yolanda Fernández, directora de Estudios de RR Acuña.
Business Insider España

El 45% de españoles que invierten en vivienda tienen otras propiedades, un porcentaje mucho más alto que en otros países como Alemania o Francia. ¿A qué se debe este fenómeno? Mikel Echavarren, presidente y CEO de Colliers Spain & Portugal recordó que hace 100 años en Madrid el 95% de la población vivía de alquiler y que tras la guerra civil, la compra de vivienda fue una demanda.

"Los españoles somos propietarios de activos por necesidad", concluyó, aportando también que **España tiene uno de los mercados hipotecarios más perfectos del mundo**.

Jorge Ginés, director General de ASPRIMA, aportó otro dato. "Si juntas todo el PIB de todos los países, son 108 *trillions*; si juntas el valor de todas las empresas son 112; de los bonos, 128 y de la vivienda:, 269 *trillions*". Esto quiere decir que es la **industria financiera más importante del mundo**, también en España, donde tenemos la influencia de componentes históricos, como el derecho romano.

"Nos diferenciamos también a nivel financiero de los sajones, lo que hace que más que invertir, ahorremos en la vivienda".

¿Qué implicaciones tiene la bajada de tipos en la vivienda?



Mikel Echavarren, presidente y CEO de Colliers Spain & Portugal.
Business Insider España

Según el CEO de Colliers, **el movimiento de política monetaria no tendrá consecuencias para el mercado de inversión**. "Los tipos de interés son una herramienta para defender situaciones inflacionarias pero la correlación del valor de los activos inmobiliarios no es respecto a los tipos, sino a la rentabilidad de los bonos y la inflación".

Aludiendo a una metáfora de montaña, ahora estaríamos "en la meseta".

Mientras que por ejemplo la bajada de tipos ha tenido estupendas consecuencias para los pequeños propietarios franceses —donde los tipos de interés se dispararon al alza "sin cortapisa" y el mercado se ha hundido", en España la banca "ha sabido reaccionar con instrumentos hipotecarios que combinan la renta fija y la variable", apostilló Echavarren.

Yolanda Fernández añadió que el 40% de las hipotecas que se han contratado este año son mixtas.

¿Qué compensa a una persona que quiera pedir una hipoteca o cambiar?

A día de hoy, **el tipo mínimo hipotecario está en el 4%**.

Fernández cree que a día de hoy, **al cliente hipotecario español le compensaría una hipoteca mixta** —con tipos por debajo del 3 fijo en los primeros años, lo cual implica buena financiación— **y luego una fija** "porque las presiones inflacionistas están ahí, la FED no ha bajado y nos enfrentamos a ciclos más cortos y acomodaticios", destacó Yolanda Fernández.

Jorge Ginés recordó que **todo es cuestión de ciclos**. "La generación anterior a la mía tenía hipotecas al 15 o al 20 y no pasaba nada y se iban al banco hipotecario a intentar hacerlas al 10. Ahora, el euríbor, por una cuestión macroeconómica, está con dificultades. Durante tiempo estaremos en 3 o 3 y pico durante mucho tiempo", anticipó.

El problema de vivienda de hoy es la punta del iceberg de lo que viene y el Banco de España urge a movilizar todo tipo de inmuebles

El perfil de comprador de vivienda y los problemas del sector

Según datos de *Fotocasa*, hay un gran cambio en el perfil de comprador. se duplica el perfil de quien compra casa para invertir y se reduce para primera o segunda vivienda. Son personas menos vulnerables por su alta solvencia económica, con ingresos por encima de los 3.500 euros.

El 69% invierten en vivienda de larga duración y el 19% viviendas vacacionales. Los factores clave para la compra son la ubicación, el precio, el número de habitaciones o las conexiones de transporte. Consideran la vivienda una inversión a largo plazo, un valor refugio y una forma de hacer patrimonio.

Echavarren no considera que sea un valor refugio: señaló que no siempre cambia de precio, que hay que gastar nada más comprarla y un 10% en impuestos y pagar un 2% de valor catastral al año. "Hay mil opciones antes que la vivienda" y con "una fiscalidad infinitamente mejor".

"Los jóvenes y las familias no están comprando vivienda", recordó Ginés, aludiendo a problemas socioeconómicos como la falta de trabajo estable o los problemas para acceder a una hipoteca. El poder adquisitivo se ha reducido mucho: en 2008 los sueldos nominales eran prácticamente iguales, según Echavarren.

"No hay soluciones mágicas en la vivienda: se necesita un pacto de estado y planificar a 25 o 35 años vista", apuntó. Otro de los problemas, según Fernández, es la **alta atomización del sector**. "Es muy difícil hacer lobby con un millón de personas y que haya una profesionalización", señala.



Jorge Ginés, director General de ASPRIMA.
Business Insider España

También la **brecha entre el precio de la vivienda y del suelo**. "El tratamiento de la vivienda no debería ser macro sino micro", expuso Ginés. En cuanto a que estamos llegando a los toques de precio por metro cuadrado en algunas ciudades, "la construcción es infinitamente más cara" y "donde no hay oferta, el precio del suelo cuesta mucho dinero".

Como soluciones dice que es preciso simplificar la normativa para producir más suelo. "Transformar oficinas en vivienda es una normativa muy valiente", señala.

Para finalizar, unos breves consejos de inversión. Según el CEO de Colliers, "retira dos tercios de lo que te sobre para inversión financiera y si con el tercio que te sobre, puedes comprar algo inmobiliario, con una buena hipoteca".

"La diferencia entre oferta y demanda es tan brutal que sigue mereciendo la pena invertir en vivienda para el alquiler porque van a encontrar inquilino seguro", recomendó Jorge Ginés.

Yolanda Fernández recomendó invertir en la oferta de segunda mano, ya que ha habido un profundo cambio estructural. "La obra nueva está muy sobrevalorada y no va a tener el protagonismo que tuvo antes de la crisis". "El alquiler más rentable es la vivienda habitual, más que el turístico". Por ejemplo, en Madrid es un 20% más rentable la habitual que la turística, por las posibilidades de desgravar.