

EL CÍRCULO INMOBILIARIO CELEBRA SU XX ANIVERSARIO

“La economía española no saldrá de la crisis sin el sector inmobiliario y de la construcción” esa fue la idea común en las ponencias realizadas por Jordi Sevilla, Santos González, Juan Lazcano y Carlos Cutillas.

El Círculo Inmobiliario celebró su XX Aniversario en el Círculo de Bellas Artes con la celebración de una mesa redonda en la que se pretendía dar voz al sector financiero, al de la construcción, al inmobiliario y a un destacado economista y ex ministro.

El Presidente de la Confederación Nacional de la Construcción, Juan Lazcano, expuso, tomando como base los últimos datos publicados, la situación de debilidad en la que se encuentra el sector de la construcción, destacando la importancia estratégica del mismo para el empleo.

Reconoció que “la confianza empresarial está en mínimos por lo que las expectativas son negativas para los próximos meses”.

Desde su punto de vista es necesario reactivar el sector de la obra civil, realizando un plan de conservación de infraestructuras, atendiendo fundamentalmente a la conservación de las carreteras cuyo mantenimiento ha de sufragarse por aquellos que las usan. Asimismo considera que hay muchas cosas que hacer en materia de infraestructuras de transporte, energía y agua en nuestro país. El alargamiento de las concesiones maduras como fuente de ingresos que se ha de destinar a afrontar las carencias de infraestructuras y el apoyo de las administraciones a la internacionalización de las empresas han de ser otras de las acciones ha llevar a cabo.

También propuso una serie de medidas tendentes a reactivar el sector de residencial, destacando que “es necesario desbloquear la falta de liquidez para empresas y clientes”, a la vez que se aplican políticas que disminuyan el stock de vivienda. Otras cuestiones propuestas fueron: favorecer la fiscalidad de la transacción de inmuebles, potenciar las cuentas ahorro vivienda, buscar la gestión eficiente en el proceso de transformación de suelos y realizar un plan de rehabilitación de edificios ambicioso.

Santos González, el Presidente de la Asociación Hipotecaria Española, explicó que para volver a la normalidad del sector inmobiliario es necesario recuperar tres aspectos:

1. Recuperar el sector financiero en relación con la actividad crediticia. Para ello hay que disminuir la sobreexposición del sector financiero al sector inmobiliario, trabajar en la depreciación de las garantías inmobiliarias y gestionar correctamente la venta de activos adjudicados. Todo ello en un escenario donde la liquidez va a ser menor y más cara.
2. Rescatar la demanda. Para ello es necesario que se dé una relación correcta precio-producto, en un entorno de creación de empleo y con demandantes que asuman riesgo crediticio
3. Recuperar el sector empresarial inmobiliario. Esta recuperación pasa por una nueva posición en el mercado de las compañías inmobiliarias.

Carlos Cutillas, Presidente de Inmobiliaria Chamartín, expuso que en la situación actual es absolutamente imprescindible que haya un entendimiento y colaboración entre las entidades financieras y los promotores inmobiliarios. Considera que la competencia que puedan realizar las entidades financieras frente a los promotores, perjudica también a aquellas ya que los activos que no venden las compañías inmobiliarias acaban en los balances de los bancos.

Destacó que del sector inmobiliario dependen dos millones de empleos y que, a diferencia de otros sectores, no ha recibido ninguna ayuda. “El crédito no volverá a fluir hasta que se recapitalicen las entidades financieras”. La situación actual impide que se den préstamos para desarrollar promociones inmobiliarias viables. En condiciones normales de crédito se podrían hacer actualmente 150.000 viviendas anuales, lo que crearía 200.000 empleos.

“El problema del sector inmobiliario lo hemos creado todos: inmobiliarios, financieros y políticos y hemos de caminar juntos para resolverlo”, concluyó.

Jordi Sevilla reconoció que el momento que estamos viviendo es muy difícil. Considera que estamos en un momento de estancamiento que derivará en recesión.

Piensa que es esencial abordar un recorte del gasto público para cumplir el objetivo de déficit, “el ajuste fiscal ha de ser casi el doble de todo lo que se ha hecho hasta ahora” y para ello hay que implementar medidas creíbles en un entorno en el que los gobiernos tienen cada vez menos herramientas económicas eficaces. Este recorte de gasto público ha de ir acompañado de planes de reactivación para sectores concretos que tengan capacidad de arrastre como pueden ser construcción, turismo, automóvil y mercado de alimentos. Dichos planes han de tener la intensidad adecuada y han de estar coordinados con el sector y con otras administraciones, a fin de que consigan una reactivación de la demanda.

El otro elemento esencial es desatascar el crédito, sin la desobstrucción no se reactivará la economía, y para ello es necesario separar los activos buenos de los malos.

Asimismo el sector tiene que ver a la vivienda como un bien de uso duradero, no como un bien especulativo en el que el suelo no puede tener tanta elevación como en los años del boom. También promulgó que se incorporen a la vivienda las nuevas tecnologías y técnicas constructivas tendentes a una mayor sostenibilidad.

El presidente del Círculo Inmobiliario, Ángel Moreno, clausuró la jornada, a la que acudieron numerosos representantes empresariales y sociales, refiriéndose a la necesidad de que existan foros de debate independientes, como el Círculo, donde periódicamente se reúnan profesionales de un sector e intercambien opiniones en la búsqueda de soluciones a los problemas que se plantean.

Madrid, 22 de noviembre de 2011