



NOTAS DE PRENSA

14.10.2015

Punto de Encuentro Inmobiliario: ¿Tiene el sector inmobiliario una segunda oportunidad?

La Escuela Técnica y Superior de Edificación de la Universidad Politécnica de Madrid organizó el pasado 13 de octubre un Punto de Encuentro Inmobiliario en el que seis ponentes de relevancia en el sector debatieron sobre el crecimiento de la actividad del sector inmobiliario.

Los principales actores dan por supuesto que el ladrillo tiene una segunda oportunidad porque es y será un pilar fundamental en la estrategia de crecimiento de la economía española, clave para el PIB del país. “*Podría desaparecer el sector naval o el siderúrgico pero no el inmobiliario porque es consustancial con la economía. España no puede vivir al margen del inmobiliario*”, considera **Juan Ortueta**, director de financiación Real Estate en BBVA.

Se abordaron muchos temas durante la conferencia. Por ejemplo, se hizo bastante hincapié en el tema de la financiación de las empresas del sector. El presidente de la sociomí Merlin Properties, **Ismael Clemente**, negaba que se estuviese produciendo otra burbuja inmobiliaria, pero sí decía que hay que mirar a otros países que nos llevan ventaja, y buscar nuevos sistemas de financiación. Clemente señaló que un problema en este punto, por ejemplo, es “*que en España no hay una capacidad de ahorro porque los sistemas de pensiones son públicos, a diferencia de otros países que están invirtiendo en España y cree que los fondos de pensiones privados españoles irán volviendo al sector con prudencia*”. En muchos países del extranjero no ocurre así, sino que la financiación inmobiliaria proviene de fondos privados, y se depende de los Bancos.

“La relación entre el crédito y los promotores tiene que tener límites”, añade **Juan Antonio Gómez-Pintado**, presidente de la patronal española de promotores (APCE) y de la asociación madrileña (Asprima). De controlar ese endeudamiento va a depender que el caos no se vuelva a instalar en este negociado. En otro punto, Juan Antonio Gómez-Pintado señala un cambio importante frente a lo que se venía haciendo hasta hace poco: “*ahora vendemos las viviendas y luego las construimos y no al revés.*” “*Hay análisis del riesgo y hemos rebajado el endeudamiento*”, aclara **Carlos García León**, consejero director general de Metrovacesa.



Carlos García León
Consejero Director General de Metrovacesa

Ismael Clemente
Presidente de Merlin Properties Sociomí, S.A.

Juan Antonio Gómez-Pintado
Presidente de ASPRIMA

Juan Ortueta Monfort
Director de Financiación Real Estate en BBVA

Ricardo Antuña García
Director Erixa Institute

Ricardo Martí-Fluxá
Presidente de AICI

Nuevos modos en la financiación y diferentes actores. Junto a la banca, fondos de inversión, entidades financieras, promotores y socimis hay quien reclama la aparición de agencias de calificación de riesgos inmobiliarios. “*El desconocimiento dispara el riesgo y tener en cuenta las variables de riesgos del activo aportaría valor y transparencia al sector*”, comenta **Ricardo Antuña**, director de Eirea Institute.

Ricardo Martí-Fluxá coincide en que se ha aprendido bastante del pasado y se ha dotado al sector de mayor transparencia y profesionalidad, al mismo tiempo que subraya que la inversión extranjera ha sido fundamental en esta recuperación.

A su vez, todos los ponentes coincidían en una cosa: la administración es más una traba que una ayuda: por la innecesaria lentitud del urbanismo y la falta de seguridad jurídica. En particular, a la Comunidad de Madrid, piden que derogue de forma urgente la Ley del Suelo que prohíbe construir más de tres alturas. “*No hay ni una operación en Madrid que no esté suspendida por esta ley*”, dice Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de la APCE. Además, denuncia que quien legisla no les tiene en cuenta. Los promotores no participan en la redacción de la nueva ley. Las consecuencias se miden en euros: siete meses para obtener una licencia supone más de 700 millones de euros. Menos burocracia e hipertrofia legislativa permitirían también que la rehabilitación de los centros urbanos comience a desatascarse.

Ideas cómo éstas fueron expuestas y explicadas durante la conferencia. Después que los ponentes respondiesen a las preguntas del moderador **Víctor Sardá Martín**, profesor de esta Escuela, se dejó el turno de preguntas para los asistentes, donde salió el tema de las rehabilitaciones de edificios de cara a la eficiencia energética de los mismos.

Nuevamente estaban de acuerdo sobre el tema: es un gasto para las promotoras más que un futuro negocio, y la administración más que dar ayudas, pone dificultades con leyes que obligan a actualizar las fachadas al nuevo plan de urbanismo, cosa que hace imposible o muy difícil las rehabilitaciones.

Por último, la **Catedra Arpada** ofreció un vino español en el hall de la ETSEM y se pudo disfrutar de una jornada de networking entre los trescientos invitados al Punto de Encuentro Inmobiliario de la UPM.

Pasado un mes del evento, hemos visto que medios de comunicación como *El País*, *La Vanguardia*, *Expansión*, etc. han querido también reflejar el Punto de Encuentro