

## EL DEUTE DEL SECTOR IMMOBILIARI FRENA LA CAPACITAT DE REACCIÓ

*El passat 25 de gener es va celebrar a Madrid el XXVIII Col·loquio Nacional de l'Associació de Promotors Constructors d'Espanya on hi van assistir promotors de tot el país. La sessió es va estructurar en tres blocs: "La naturaleza económica de la vivienda", "La función social de la vivienda" i "La dimensión política de la vivienda", que va estar moderada pel President de l'APCE, Enric Reyna.*



El President de l'Asociación Hipotecaria Española (AHE), Santos González Sánchez, va polaritzar l'atenció de l'auditori i dels mitjans presents en afirmar que l'actual model financer viu una situació límit per el deute del sector immobiliari, que va xifrar en 325.000 milions d'euros. "Això -va dir-, afecta al "rating" de les entitats de crèdit, que tenen problemes de liquiditat i solvència i a la seva capacitat de disposar de fons propis".

Aquesta situació -va precisar-, és pràcticament insostenible pel sector, de manera que les empreses amb forts deutes no poden pagar ni tan sols els interessos del deute amb un nivell d'activitat sectorial normal.

Va explicar també que no es pot fer "borrón y cuenta nueva" i que, per part de bancs i caixes, bona part dels refinançaments els tenen ja compromesos, per la qual cosa el deute estructural del sector no s'eixugarà completament fins dintre d'alguns anys. Per on passa la viabilitat del sector? Al seu entendre, per solucio-

nar els actius improductius, que s'haurien de posar en valor, la qual cosa ara no és possible i, sobretot, solucionar el finançament estructural del sector.

Sota aquesta premissa va afegir que en la travessa moltes empreses es quedaran pel camí i que la solució no està en el sector financer. Pensa que cal canviar el model empresarial del sector immobiliari, que ha d'anar cap a models d'empreses capitalitzades, solvents i potents i que cal treballar per dotar al sector de "més empreses -sota aquest concepte d'empresa expressat-, que d'oportunitat de negoci".

El President de l'AHE va cloure la seva intervenció afirmant que "cal actual diligència i que el que s'hagi de fer que es faci quan abans millor... i que no podem esperar que la situació millori per sí sola".

### El marc regulador del sòl

Abans, el President de l'Asociación de Promotores Constructores de España,

José Manuel Galindo, va posar sobre la taula els cinc principals problemes que té el sector actualment, a més de la manca de finançament.

1. Els derivats del marc regulador del sòl, citant que falta agilitzar els processos de transformació del sòl. "Uns processos -va dir-, on el temps és una variable de referència pel preu final del sòl, que està creant distorsions essencials".

2. Aconseguir una política general de sòl integradora, que proporcioni més seguretat jurídica en les transformacions i més transparència.

3. Que el planejament urbanístic es faci sota criteris sostenibles.

4. Aprofundir en un nou marc regulador, adequat i sostenible, per a la rehabilitació, en què l'interès general passi per davant dels interessos particulars.

5. Ajudar a que el lloguer es converteixi en "una manera diferent" d'accedir a un

habitatge, entenent que el lloguer hauria d'actuar com un element anticíclic. Aca-bar amb les asimetries dels ajuts entre la propietat i el lloguer, donar-li un nou marc legal que contempli la reforma de la LAU i augmentar la seguretat jurídica dels propietaris.

Respecte el tema del lloguer, el Registra-dor de la Propietat, Fernando Méndez, va confirmar que el mercat de lloguer a Es-panya ni està estructurat ni regulat. "El que s'hauria de fer –va explicar-, és crear un mer-cat amb empreses de dimensions suficient-ment grans perquè competeixin entre elles". Es va mostrar partidari d'explorar nous tipus de contractes fugint de la rigidesa actual i, sobretot, desvincular les compe-tències municipals pel que fa als sistemes de finançaments dels ajuntaments, alhora que va reclamar també més seguretat jurí-dica en els àmbits urbanístics.

De manera força semblant es va pronun-ciar José Folgado, actual alcalde del muni-cipi madrileny de Tres Cantos, i ex-secre-tari d'Estat d'economia, pel qui el sector és bàsic i assencial per a l'economia del

país. "Cal eliminar –va dir-, determinades actituds generades en l'època de les vaques grasses, aturar els excessos de determinats ajuntaments en la despesa corrent i en re-forçar les competències de les Comunitats Autònomes". També va incidir en què la política dels ajuntaments no pot quedar subjecte a les aportacions de l'urbanisme i de l'habitatge per a "costejar determinats objectius i projectes suntuaris".

Va intervenir també en la jornada Pere Macias, President de la Comissió d'habitatge del Congrés dels Diputats. Va començar la seva intervenció manifestant que el Ministerio de Vivienda no té raó de ser i que "s'hauria de reconvertir en el Se-cretaria d'Estat dependent del Ministerio d'Economia amb l'objectiu d'aconseguir els fons necessaris per a programes d'habitatge específics".

També va afirmar que la política estatal ha de respectar el marc competencial de les CCAA i dels ajuntaments. Sota aquest plantejament va deixar sobre la taula sis idees que, entén, que valdria la pena ana-litzar en profunditat:

1. La necessitat d'un pacte d'Estat entre tots els agents i les administracions.

2. Gestionar una política que permeti "col·locar" l'actual parc d'habitatges en poder de les entitats de crèdit.

3. Negociar amb aquestes entitats en re-lació al sòl que disposen amb la participa-ció de les administracions públiques, mal-grat reconèixer la necessitat de disposar de recursos importants.

4. Endegar una política d'habitatge a tra-vés de concessions.

5. Reduir l'IVA en la rehabilitació fins a un 7% (o 8% com a màxim), ja que actual-ment el 16% que es paga moltes vegades actuar com una barrera dissuasòria.

6. Incidir sobre el parc ja construït, sobre un estoc que va qualificar com a "poc ho-mogeni", concentrat al llarg del litoral (bà-sicament segones residències), dissen-yant una política específica fent arribar les ofertes als mercats internacionals.



## La dimensió política de l'habitatge

El President de l'APCE, Enric Reyna, va mo-derar les intervencions en aquest apar-tat, presentant la seva visió d'aquesta dimensió política de l'habitatge. Va explicar que fa més de cinquanta anys que està en el sector i que des del pri-mer dia ha sentit parlar del "problema de l'habitatge". Va precisar que "per més que en aquests cinc decennis hagin pas-sat lleis, decrets i plans –tant urbanístics com d'habitatge-, amb governs de tots els colors, la veritat és que l'habitatge con-tinua sent un problema". També que a Espanya les polítiques d'habitatge han estat orientades en dues dimensions: de resultat i d'impacte. De resultat, perquè ha contribuït al desenvolupament de l'economia nacional a través de la seva participació en el PIB. D'impacte, perquè busca ampliar la possibilitat de l'accés a l'habitatge, activant una demanda de caràcter cada cop més global.

"Així, al llarg del segle XX la política d'habitatge va arrossegar històricament un bagatge que va marcar la seva trajectòria, i que encara, dins del procés de reforma de l'Estat des de l'arribada de la democràcia, manté aquestes característiques. Si els vents de reforma van poder marcar diferències profundes amb el model anterior, una determinada orienta-ció keynesiana va continuar mantenint-se, actuant com un factor de fre per a qualsevol possible procés de desregulació de la inter-vençió estatal. Aquest component, mani-festa la seva importància quan s'observa a l'habitatge com a política de rèdit electoral, desdibuixant una formulació com a política d'Estat i quedant en part subjecta a les pro-poses polítiques electorals".

Entén que les diferents Administracions continuen obsessionades amb resoldre els mals creats per l'intervencionisme, l'arbitrarietat, les restriccions i l'absèn-cia d'un mercat planificat. Lamenta-blement encara s'ha intensificat més aquest intervencionisme.