



AL MINISTRO DE FOMENTO:
D. JOSE BLANCO LOPEZ.

Pº de la Castellana, 67.
28071 Madrid.

Madrid 17 enero del 2.011.

Muy Sr. Mío:

Mediante el presente escrito pasamos a exponer someramente una serie de prioridades a tratar en las reuniones que se mantendrá con el sector inmobiliario en los próximos días 18, 19 de enero y 2 de febrero:

CRISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO. PROPUESTAS.

- EN EL PUNTO DE PARTIDA.

Hasta no hace mucho tiempo, tras el descalabro del sector inmobiliario, escuchábamos frases del tipo, “ ya han ganado bastante”, “ está bien un reajuste profundo del sector, total un 15 % del PIB no es para tanto”, etc.

La crisis ha puesto sobre la mesa las debilidades de la economía española. Paradójicamente el único sector con capacidad suficiente para tirar de la economía y remontar la crisis reabsorbiendo los casi 5 millones de parados es el sector inmobiliario, el resto de los sectores son sectores sostén de la economía, sin una capacidad suficiente para provocar un crecimiento positivo y sostenible en el tiempo, y desde luego sin capacidad para reabsorber ese volumen tan elevado de desempleo.

En primer lugar resulta claripatente que el sector no solo representaba el 15 o el 16% sino que existía una larga cadena de sectores que dependían directa o indirectamente del mismo, que eran arrastrados y que en su conjunto podría representar entre un 35 ó 40% ó mas. Solo así es comprensible que la caída del mismo haya provocado un efecto de arrastre en múltiples sectores, generándose casi 5 millones de parados.



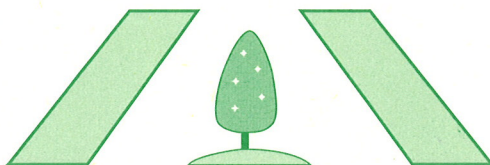
En efecto, además de la caída de los sectores directamente vinculados, como fabricantes de ladrillo, cemento, carpintería, existían una infinidad de autónomos con pequeñas o medianas empresas que contrataban cantidades ingentes de mano de obra, para instalaciones de fontanería, electricidad, etc. Del mismo modo, existían un sin fin de sectores que indirectamente mantenían una vinculación con el mismo, piénsese en el gran incremento de ventas en vehículos y coches de alta, media y baja gama que eran consumidos por autónomos y empresas en general bien para sus trabajos habituales, bien para directivos, etc. La cadena de sectores vinculados era interminable y el agujero provocado por la caída del mismo es de enormes proporciones. Así mismo el Estado sale perjudicado por la gran pérdida de recaudación tanto por impuesto directos como indirectos.

La crisis ha constituido una prueba de fuego para todas las economías y en nuestro caso ha puesto de manifiesto cuales son las debilidades de la economía española. Algunas economías, como la alemana, han superado la prueba con nota. En la misma línea no es menos cierto que si bien la economía es global y en parte las soluciones tienen que venir a nivel global, no podemos pasar por alto que la solución definitiva tiene que venir de cada país, las comparaciones no son practicas puesto que las realidades socio-económicas de las que se parte en cada país y los problemas son distintos por lo que las soluciones en última instancia lo son igualmente.

- LIQUIDACION DEL STOCK INMOBILIARIO.

Por ello es fundamental eliminar los obstáculos que impidan la reactivación del sector como es el destocaje de aproximadamente un millón de inmuebles sin vender en su mayor parte en manos de los bancos, y empresas en menor proporción. Solo hay un camino para reactivar el sector que es acabar con este stock que se erige como un gran muro que impide vislumbrar el horizonte.

Es de significar que los países mas avanzados, a la cabeza USA, ya han procedido a su liquidación.



Por su parte, los bancos se encuentran con “la patata caliente” de que entre sus activos se incluye todo este stock de viviendas, atribuyéndoles unos valores hipotéticos, pero lo que si es cierto es que si vendieran a fecha de hoy muchos tendrían un valor muy bajo o incluso nulo ya que ni siquiera se venderían. La liquidación del stock sería muy positivo de cara a los bancos para resolver este problema, inyectando liquidez en los mismos e incrementando bastante la concesión de créditos (para su financiación), lo cual fortalecería bastante su posicionamiento.

Otro de los aspectos que la crisis ha puesto sobre la mesa es la necesidad de la intervención del gobierno sobre la economía. Países tan liberales como USA han sido los primeros en actuar en este sentido. Resulta vital dotar a estas viviendas de algún régimen de protección especial que permita ponerlas a la venta en condiciones bastante ventajosas para los adquirentes: bajos precios (no sería realista ponerlos en el mercado a los precios que tenían antes de la crisis, habría que reducirlos entre un 40 ó 50%), condiciones de financiación muy favorables, etc. Sería bastante interesante redefinir un sistema de viviendas semipúblicas (como es habitual en algunos países como Inglaterra) por acuerdo entre los propietarios y el Estado. El sistema de viviendas semipúblicas no tiene parangón en nuestro país pero sería muy útil en este caso y abriría nuevas perspectivas de colaboración entre las empresas, bancos y el Estado del cara al futuro para impulsar el sector.

Resultaría factible, dado el atractivo turístico de nuestro país, intentar recolocar en otros países una gran parte del stock, planteándolo como una oportunidad única para adquirir una vivienda de vacaciones en España a un precio muy interesante.

Los bancos saldrían doblemente beneficiados, por un lado recibirían una inyección de liquidez al venderse el stock y por otra parte incrementarían bastante la concesión de operaciones crediticias, en las que podría también intervenir el Estado mediante algún sistema de garantías complementarias (en sustitución de las ayudas que hayan recibido o puedan recibir en el futuro del Estado para suplir una hipotética falta de liquidez).



- CAMBIO DEL MODELO PRODUCTIVO.

En cuanto al cambio de modelo productivo significar que lo primero es poner en circulación el dinero, el capital, a través de la actividad inmobiliaria. En una segunda fase el cambio de modelo dependerá en gran parte de los empresarios, y de la habilidad del Gobierno para incentivar que esos beneficios se reconduzcan, se diversifiquen hacia otros sectores mediante exenciones, subvenciones, etc. que estimulen esa deriva hacia otras actividades que pudieran reunir un interés estratégico o de otro tipo.

Más que un cambio de modelo cabría hablar de estímulo para la diversificación de actividades en las empresas, y para ello lo primero es contribuir a la reactivación del sector con objeto de que circule el capital y el dinero.

Dentro de ello sería fundamental que se potenciara la internalización de las empresas, lo cual favorecería la diversificación y el posicionamiento internacional de las mismas. Algunos ya hace tiempo que iniciaron esta diversificación por lo que la crisis no ha hecho tanta mella en ellos y han conseguido de modo bastante exitoso posicionarse en América, Europa o Asia.

- REVISIÓN DE LA LEY DEL SUELO ESTATAL.

La principal novedad de la ley del suelo viene de la mano del régimen de las valoraciones. La ley trata de establecer una utopía legal al querer configurar a toda costa un sistema de valores objetivos que se apartan de la realidad, de los valores que se determinan dentro de un régimen de mercado. Cualquier ley que vaya en contra o no respete las leyes de mercado está condenada al fracaso. Además los agentes del sector no pueden trabajar con este sistema, piénsese en un banco que concede una hipoteca para la construcción de viviendas, en el caso de que quiebre la constructora se encontraría con la desagradable sorpresa de que esas viviendas se podrían valorar como suelo no urbano, es decir como si fuera “un campo de cebollinos” y no tendría forma de recuperar la inversión





efectuada. Es evidente que ni los bancos ni nadie se pueden permitir el lujo de trabajar en estas condiciones de precariedad. Esto se intentó tan solo una vez en nuestro país, con la ley del suelo del 56 y fueron tantos los problemas y las distorsiones en el mercado que no se le volvió a ocurrir la genialidad a nadie.

Un país serio, moderno y competitivo no se puede permitir el lujo de este sistema de valoraciones. Aprobada la Ley del suelo del 07 y el TR 08 durante la crisis no ha permitido apenas su empleo, pero cuando el sector se reactive constituirá un gran acicate para el desarrollo inmobiliario que actuará a modo de tapón, ya que los bancos no estarán en condiciones de conceder préstamos.

Además existe un sinfín de cuestiones que deberían replantearse.

CONCLUSION:

El Gobierno tiene la obligación de tomar el mando de la economía. Resulta imprescindible poner en marcha la locomotora de la economía española, el sector inmobiliario, para que el dinero y el capital circulen de nuevo. Es el único sector con capacidad suficiente de arrastre sobre el resto de los sectores, para así obtener altos crecimientos económicos que permitan reabsorber los 5 millones de parados que existen actualmente.

Atentamente le saluda: D. José María García Gutiérrez.

Presidente de la Asociación Española de Abogados Urbanistas.

En Madrid a 17 Enero del 2.011.

ASOCIACION ESPAÑOLA DE ABOGADOS URBANISTAS

Rodríguez San Pedro 13 Bis.
28015 Madrid. Tf: 91 593 32 43.
www.aeaurbanistas.com