



De izqda. a dcha: Josep Oriol Foner, director de Negocio Promotor de CaixaBank; Judit Montoriol, economista senior de CaixaBank Research, y José García Abad, editor de EL NUEVO LUNES. FOTOS: ALEX PUYOL

“Estamos ante una excelente oportunidad para pararnos a pensar y a escuchar la voz del resto de los actores del sector, para tomarle el pulso y seguir progresando”. Palabras de Josep Oriol Foner, director de Negocio Promotor de CaixaBank, que resumen los asuntos clave que estuvieron en la mesa de debate de la Jornada organizada por EL NUEVO LUNES y CaixaBank. Un sector que está en un momento mucho más sostenible en cuanto a precios, que se recuperan de manera heterogénea y a distintas velocidades, y también en cuanto a una demanda que se apoya en factores sólidos como la renta bruta disponible, el empleo, un escenario de tipos bajos y la facilidad de acceso al crédito, entre otros elementos. En este contexto, los retos de la inversión inmobiliaria pasan por la sostenibilidad “dentro de un enfoque global que ofrece muchas oportunidades a un sector que construye mejor

y que, inmerso en un nuevo ciclo, quiere reducir su impacto sobre el medio ambiente”, aseguran los expertos que han participado en la Jornada, para señalar que la demanda de activos cada vez más sostenibles presenta una tendencia alcista desde hace muchos años. El propio Banco Europeo de Inversiones (BEI), está creando un *spin off* denominado Banco Climático de Inversiones que va a gestionar el 50% de los fondos con criterios climáticos. Sobre la mesa también el auge del alquiler y de la regulación que está por venir para advertir que “podría ocasionar el efecto contrario al que se persigue inicialmente”. En este sentido, los promotores de vivienda piden tener una mayor participación en la redacción de las nuevas normativas, “normativas que, incluso y muchas veces”, aseguran, “impiden que se puedan hacer edificios sostenibles y que al mismo tiempo sean ejecutables”.

Jornada El Nuevo Lunes-CaixaBank: “Oportunidades y retos de la inversión inmobiliaria”

Construir de forma eficiente y sostenible, con el menor impacto ambiental, y ser asequible a la demanda

■ “Oportunidades y retos de la inversión inmobiliaria”. Este fue el tema central sobre el que se debatió en la Jornada organizada por CaixaBank y El Nuevo Lunes que puso sobre la mesa la situación del sector tras la crisis de 2008 y ahora, en plena desaceleración económica global. “Estamos ante una excelente oportunidad para pararnos a pensar y escuchar la voz del resto de los actores del sector para tomarle el pulso y seguir progresando”, señaló en la apertura de la Jornada **Josep Oriol Foner, director de Negocio Promotor de CaixaBank** para el que, se trata de un sector clave en la economía española tanto por su contribución al crecimiento como por el empleo que genera. “CaixaBank fue la primera en apostar en 2015 por la recupera-

ción del sector. Creamos catorce centros especializados que junto con los profesionales hizo posible liderar su financiación durante todo este periodo. En 2015 financiamos 4.800 viviendas con 933 millones de inversión; en 2016 la inversión ascendió 1.765 millones; en el 2017 llegamos a los 2.282 millones, 2.400 viviendas en números redondos; en el 18 llegamos a 2.591 millones, con 11.500 viviendas y este año llevamos financiados 2.164 millones, con 10.310 viviendas”

Todo ello en el marco de la financiación responsable para no caer en los errores del pasado “lo que nos lleva a trabajar con promotores solventes y con experiencia lo que evita el intrusismo y no distorsiona el mercado”

Este mismo criterio de financiación responsable se traslada a los compradores para que se comprometan con esfuerzos razonables y para que, el compromiso que adquieran, sea asumible, “todo ello con el objetivo de fortalecer el sector”.

CaixaBank ha completado esta andadura con la creación de una marca propia denominada **Real Estate & Homes**.

Respecto a los retos, Josep Oriol mencionó tres: promover una vivienda asequible a la demanda que existe en cada zona; promover de forma eficiente y sostenible con el menor impacto ambiental y atenuar, en la medida de lo posible, el carácter cíclico del sector. “Y esto nos brinda oportunidades. En España se crean cada año 130.000 hogares

nuevos dentro de una sociedad cambiante donde los jóvenes apuestan por la movilidad. Vamos a empezar de forma más intensa a promover para alquilar. Todo esto unido a que España, no debemos olvidarlo, es uno de los principales destinos turísticos del mundo con un innegable atractivo para los ciudadanos del centro y del Norte de Europa que quieren venir a instalarse aquí tras su jubilación”

Todo en un contexto global, en una situación económica que afecta al mundo en general y que ha provocado una revisión a la baja de las expectativas de crecimiento del que habló en su conferencia **Judit Montoriol, economista senior de CaixaBank Research**, que transmitió una idea principal: “estamos hablan-

do de una desaceleración que preocupa y frente a la que es necesario analizar los fundamentales de la economía, sus desequilibrios, de lo que deducimos que no vemos un riesgo de recesión elevado y que nos encontramos ante un crecimiento más sostenible”

Montoriol se refirió a la guerra comercial entre China y EEUU lo que se refleja en unas cifras de ralentización del flujo del sector, que impacta en el crecimiento global “lo que nos lleva a una revisión a la baja en general, no solo de las economías avanzadas sino también en las emergentes, sobre todo China, inmersa en un cambio de modelo productivo”, y también al Brexit que ha generado mucha incertidumbre. “Un proceso que parece ahora más encauzado con las elecciones del próximo 12 de diciembre”

De hecho, el FMI señala que lo que tenemos, a nivel global, es una “desaceleración sincronizada”. Es decir que hablamos de un ritmo de crecimiento menor.

“Veníamos de tasas en 2017 y 2018 cercanas al 0,4% y ahora crecemos más cerca del 0,3%”, explicó Judit Montoriol

En cuanto a política monetaria y en 2019, los bancos centrales han respondido a esta situación de menos expectativas de crecimiento dando un giro de 180 grados. “Antes del verano la FED estaba inmersa en un clico alcista que ha llevado los tipos hasta el 2,50% para después volver a los recortes, tres en concreto hasta ahora, que ha dejado los tipos en el 1,75%, y con perspectiva de un nuevo a primeros de año”

En Europa ha ocurrido algo similar aunque sin haberse dado todavía pasos decisivos. Las compras de activos habían acabado a la espera de que se produjera la primera subida de los tipos de interés. “Tras el verano se produjo el cambio con el anuncio de un nuevo paquete de estímulos, con la reanudación de las compras y medidas de liquidez para la banca”.

Política monetaria

La política monetaria tuvo un gran impacto para poder salir de la crisis pero llegados al punto del ciclo en el que estamos actualmente, con economías que crecen, los expertos consideran que esta política ya no es muy efectiva. “Si miramos las decisiones que están tomando las empresas y las familias, posiblemente los costes de financiación no sean la principal razón que limita las decisiones de inversión y las decisiones de consumo. De tal manera que consideramos que hay otros factores mucho más importantes sobre los que se debería incidir”.

En este escenario, las rebajas de tipos pueden ser contraproducentes además de generar riesgos en la estabilidad financiera y, en algunos caos como en el del sector, alimentar la creación de burbujas.

Se refirió Montoriol a la economía española dentro del contexto descrito de enfriamiento de perspectivas. “España no ha sido ajena. Venimos de años con crecimientos cercanos al 3%, incluso por encima. Para 2019 preveemos un crecimiento del 1,9% que podría ser del 2%, y para el año que viene del 1,5%. Crecimientos más bajos pero que están por encima de la Eurozona pero cerca del crecimiento potencial de nuestra economía. En ningún caso, como ya he dicho, hablamos de recesión”.

Venimos de una etapa expansiva, muy positiva para la economía del país, porque se ha crecido de forma equilibrada lo que contrasta mucho con la etapa expansiva anterior. “Mucho más equilibrado en términos de déficit exterior, con una deuda privada más saneada, inflación controlada y creación de empleo. Sin embargo, este fuerte crecimiento ha sido desaprovechado para sanear las cuentas públi-



Josep Oriol Forner, director de Negocio Promotor de CaixaBank.

cas. Tenemos una deuda externa todavía muy elevada y un stock de deuda pública que roza el 100% también muy elevado”.

Hablando ya del sector inmobiliario, la economista senior de CaixaBank Research, afirmó que su marcha disminuye, tanto en precios como en demanda, es decir, está en un momento algo más sostenible. “En CaixaBank Research, usamos un reloj inmobiliario para ilustrar ‘las horas’ que marca el sector y que nos muestra cómo se han comportado los precios y las ventas a lo largo del ciclo económico. En este momento, en 2019, estamos en crecimientos positivos pero muy moderados, en cotas estabilizadas de una economía como la española de aproximadamente 520.000 compraventas. En 2020 nos acercaremos al punto de origen con crecimiento contenido pero positivo en consonancia con el escenario macroeconómico que he presentado antes.”

La evolución reciente del sector ha estado influida por la nueva ley hipotecaria que ha creado cierta disrupción en el mercado durante unos meses lo que hizo posponer algunas transacciones. “Ha sido meramente un efecto estadístico”.

Los factores que están sustentando la demanda siguen siendo sólidos sobre todo la renta bruta disponible, el empleo, el escenario es de tipos bajos y la facilidad de acceso al crédito, entre otros elementos

Los incrementos salariales también suman, “y aunque se reduce la creación de empleo, la renta bruta disponible de las familias evoluciona a un ritmo similar a años anteriores. Además, los hogares han experimentado un proceso de desahucio muy importante y que nos sitúa en niveles de la Eurozona”

En cuanto a la demanda extranjera, ya lo ha adelantado Josep Oriol cuando antes ha hablado del atractivo que tiene España para los demandantes de vivienda foráneos, “empezó a recuperarse mucho antes que la demanda nacional. En estos momentos, el 6% de las compraventas se realizan por parte de los extranjeros y en determinadas zonas llegan hasta el 40%. No en vano, España es el país más competitivo en oferta turística”

Un panorama del sector realista y equilibrado en el que no hay riesgo de burbuja a pesar de que el dato de la concesión de visados hubiera indicado en algún momento lo contrario. “Y aunque ahora crecemos a doble dígito del 12%, nada que ver con los 800.000 visados del año 2006. Es más cualquiera de los indicadores que observamos relacionados con la oferta nos indica que el sector crece, pero a nivel muy contenido”

sector ha tenido una fuerte corrección y que ahora crece pero a niveles muy contenidos”.

Precios

En cuanto a los precios y teniendo en cuenta los dos indicadores principales que publica el INE y el Ministerio de Fomento, éstos ponen de manifiesto una desaceleración en el segundo y tercer trimestre del año, aunque todavía experimentan crecimientos considerables de entre el 3% y el 5%. “Una moderación de los precios de la vivienda que nosotros leemos de forma positiva porque se evita que haya cierta tensión en algunos mercados”, señaló Montoriol

Se trata de cifras del mercado de carácter nacional en un sector, como el de la vivienda, que tiene que observarse desde un punto de vista local sobre todo si tenemos en cuenta que su evolución actual es muy heterogénea lo que provoca diferencias notables. Estamos ante una recuperación del precio de la vivienda a distintas velocidades. “Hay provincias, que denominamos líderes, donde los precios se han recuperado antes y han crecido con más vigor, en segundo lugar otro grupo que les siguen de cerca mientras que el tercero son provincias que están mucho más estancadas. Lo mismo ocurre con las ciudades, lo que nos da idea de la distinta que está siendo la evolución de los precios en este momento”.

Judit Montoriol:

“La evolución reciente del sector ha estado influida por la nueva Ley Hipotecaria que ha creado cierta disrupción en el mercado durante unos meses, lo que hizo posponer algunas transacciones. Ha sido meramente un efecto estadístico”

“Y aunque ahora crecemos a doble dígito del 12%, nada que ver con los 800.000 visados del año 2006. Es más, cualquiera de los indicadores que observamos relacionados con la oferta nos indica que el sector crece, pero a nivel muy contenido”

Según la estadística de Fomento, las provincias líderes como Barcelona, Madrid, Baleares, Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife y Málaga, son en las que más han crecido los precios y antes se han recuperado, con un crecimiento del 27,8% desde 2014 comparado con un 12,3% del total nacional. El siguiente grupo acumula trimestres en positivo como Cádiz, Granada, Sevilla o Zaragoza. Se trata de ciudades con una gran actividad económica y con un mercado inmobiliario activo. A éstas le siguen, algo más rezagadas, cuya recuperación se ha producido bastante más tarde con crecimientos más bajos. Un último grupo son las provincias más estancadas con una evolución mínima en sus precios.

“Observamos una clara divergencia entre provincias. Ya no es una cuestión territorial entre capitales de provincia sino que, cuando entramos a analizar alguna de ellas lo que vemos es que, normalmente, en la capital o en las grandes ciudades es donde están creciendo más los precios y en cambio, en el resto los crecimientos son bastante más bajos”, comentó Montoriol para señalar que todo esto tiene consecuencias de accesibilidad cuyo ratio es más alto en las provincias líderes, una distancia que se ha ido ampliando en los últimos años.

Según la experta se observa además un aumento del régimen de

Josep Oriol Forner:
“En CaixaBank trabajamos en el marco de la financiación responsable para no caer en los errores del pasado, lo que nos lleva a colaborar con promotores solventes y con experiencia, lo que evita el intrusismo y no distorsiona el mercado”

“Los tres principales retos son: promover una vivienda asequible a la demanda que existe en cada zona; promover de forma eficiente y sostenible con el menor impacto ambiental y atenuar, en la medida de lo posible, el carácter cíclico del sector”

alquiler donde ha aumentado la demanda en todas las comunidades promovido por una población más joven cuya situación económica y el acceso al mercado laboral ha sido muy complicado

“Para concluir quiero dar este mensaje clave: la economía española está en desaceleración pero su actividad se sitúa por encima de la media de la Eurozona y, además, en el sector inmobiliario el crecimiento de precios está siendo más acompasado respecto a la renta de las familias lo que ayudará al que ciclo expansivo sea más duradero y sostenible”.

Mesa Redonda

De la inversión inmobiliaria y sostenible hablaron los componentes de la Mesa Redonda moderada por Miguel Ángel Bernal, profesor de la Fundación de Estudios Financieros (FEF) que, para comenzar les planteó hablar de las oportunidades de la sostenibilidad a lo que M^a Paz Sangiao, arquitecto responsable de BREEAM Urbanismo, sello de certificación de la sostenibilidad, respondió que su firma elabora unas metodologías para medir de manera objetiva el grado de sostenibilidad de las edificaciones. “Para BREEAM, el enfoque de la sostenibilidad es holístico, es un enfoque global, que va más allá de los aspectos de energía o de consumo porque nos interesa tener en

cuenta otros muchos ámbitos como los materiales, la gestión de las obras y también de los edificios cuando están en uso; nos interesa medir aspectos como el agua y su consumo. Es decir, que hacemos mucho hincapié en la salud y bienestar de los ocupantes. De tal manera que para BREEAM la sostenibilidad tiene este enfoque global basado en todos estos aspectos y, sobre todo, en tres pilares fundamentales: la salud, (sociedad, personas), el planeta y el económico y, sobre estas tres patas, las oportunidades que se presentan son muchas, empezando por construir mejor, se abre un nuevo ciclo inmobiliario, se busca el confort de las personas y reducir las emisiones lo que al final repercuten en el medioambiente”.

Los certificados internacionales de medición de la sostenibilidad han dado un empuje en España porque han contemplado actuaciones que iban más allá de la obligatoriedad del Código Técnico de Edificación de tal manera que, “mientras el ciclo y los márgenes han permitido adaptarse a estos certificados, muchos promotores nos hemos puesto a ello y hemos intentando superar esas exigencias de la UE”, señaló Ivan Rodríguez Puente, consejero delegado de Ikasa

Desde el punto de vista de la promotora inmobiliaria, la sostenibilidad tiene una complicación cuando, debido a la evolución del ciclo, los márgenes ya no soportan de la misma manera la aportación voluntaria a la sostenibilidad. “En estos momentos se realiza un borrador de un Plan integrado de Energía y Clima, como consecuencia de una transposición de una directiva europea. A partir de este momento, los objetivos que tenemos de aquí a 2030 necesitan que se incorporen más requisitos sostenibles para adaptar la edificación a las normativas”, explica Rodríguez Puente

La apuesta que contempla este Plan de 2021 a 2030, es impresionante porque se van a comprometer cerca de 240.000 millones de euros en todos los sectores que tienen margen de mejora en busca de una mayor sostenibilidad. Y uno de los afectados es el sector de la edificación. “Tenemos unos retos importantísimos por delante fruto de la aplicación de estas directivas y tenemos que prepararnos para asumir que el objetivo de edificaciones, el consumo casi nulo, está en el horizonte a diez años lo que va a requerir un esfuerzo considerable”.

Como operador que ya ha pues-

Pasa a página 14



Judit Montoriol, economista senior de CaixaBank Research.



De izqda. a dcha: Pedro Soria, director comercial de Tinsa España; Iván Rodríguez Puente, consejero delegado de Ikasa; Miguel Ángel Bernal, profesor de la Fundación de Estudios Financieros (FEF); Juan Carlos Bandrés, director general de Grupo Lobe; María Paz Sangiao, arquitecto responsable de BREEAM Urbanismo y Carlos Valdés Sauras, responsable de RSC de Vía Célere.



Iván Rodríguez Puente:
“En estos momentos se realiza un borrador de un Plan Integrado de Energía y Clima, como consecuencia de una transposición de una directiva europea”

“Los objetivos de aquí a 2030 contemplan que se incorporen más requisitos sostenibles para adaptar la edificación a la norma europea”

Viene de página 13

to en el mercado este tipo de viviendas de consumo casi nulo, lo que se debe tener presente es la necesidad de ganarse la confianza del cliente. “O nos planteamos como sector una renovación de la oferta que tenemos que poner en el mercado o vamos a tener serias dificultades para poder comercializar”, apuntó **Juan Carlos Bandrés, director general de Grupo Lobe** para el que, como operador, todo esto implica grandes retos y la oportunidad para renovarse. “El sector no está totalmente preparado para acometer este tipo de viviendas que conllevan unos incrementos de coste. De tal manera que tendremos que ser mucho más eficientes y hacer una lectura global para que ese posible incremento se pueda aminorar en otros conceptos. Somos un sector cíclico con muchos años de historia y, poniendo las cartas sobre la mesa, reconocer que somos un sector basa-

do en la especulación del suelo, tema que hay que empezar a plantearse seriamente”

El punto de partida para **Carlos Valdés Sauras, responsable de RSC de Vía Célere**, debe ser entender cuál es el entorno en el que se desarrolla esta actividad, dónde opera y dónde es un agente importante, “y es en las ciudades en las que se van a tener que afrontar unos retos muy importantes para ser más sostenibles”.

“Hablamos de dos elementos: el entorno y las personas. Si nos referimos al entorno, hablamos de ciudades donde el sector inmobiliario, a nivel global, consume un tercio de la energía y emite una quinta parte de las emisiones de gases contaminantes. Como sector fuertemente extractivo consumimos casi el 50% de todas las materias primas que se generan para el sector y el 20% del agua potable y, además, generamos un 30% de todos los residuos.

Teniendo esto en cuenta, se debe avanzar para dar respuestas en clave de sostenibilidad”.

Población urbana

El crecimiento de la población urbana, supone que el 80% reside en núcleos urbanos, una estadística que irá avanzando en todo el mundo, no solo en términos de población sino en términos de envejecimiento de esta población. “Cuestiones que tiene un fuerte impacto en nuestro sector que está muy legitimado para dar una respuesta a estos retos globales”.

De los 26 millones de parque de vivienda que hay España, más del 50% están construidas antes de 1980. “Estamos hablando de que muchísimas viviendas en nuestro país que no tienen en origen, ningún tipo de elementos destinados a la sostenibilidad”, aseguró **Pedro Soria, director comercial de Tinsa España** para el que es fundamental, en este caso, la rehabilitación y también un aspecto clave como es la financiación... “además de la necesidad de concienciar”. “Porque no se trata solo hablar de costes, sino también de un factor clave como lo es la regulación sobre todo poniendo el foco en el nicho de segunda mano”.

Teniendo en cuenta el contexto en que se debe basar la evolución del sector y en relación a la RSC de las empresas, el moderador planteó a los ponentes si apreciaban preocupación en las grandes empresas por el estado de sus edificios. “Más que de responsabilidad social corporativa”, señaló Carlos Valdés, “a mí me gusta hablar de responsabilidad social personal, es decir, de que todos entendamos cuál es la capacidad de impactar



Juan Carlos Bandrés:
“Somos un sector cíclico con muchos años de historia, basado en la especulación del suelo, tema que hay que empezar a plantearse seriamente”

“Creo que el sector no está totalmente preparado para acometer este tipo de viviendas sostenibles que conllevan unos incrementos de costes”

su gestión” Respecto al RSE, Sangiao aseguró que las grandes firmas certifican sus edificios y eso está integrado en todos los niveles de la empresa. “La sostenibilidad empieza a formar parte del ADN de las empresas”, aseguró la arquitecto de BREEAM

En la mesa redonda los expertos hablaron del sector como un sector que se está desacelerando, sin alarmismos, aunque se tenga en la memoria los años de crisis. “Estamos en un proceso de estabilización, no dentro de lo que es el reloj inmobiliario, sino en cuanto a actividad como en incremento de precios.

“Visualizamos crecimientos muy moderados, en absoluto de doble dígito, y por debajo del 5%. Igual con los precios pero, tal y como ha comentado Judit Montoriol, en medio de entornos muy heterogéneos”, señaló Pedro Soria que concreto cómo los mercados que han tirado del sector con más fuerza como Madrid y Barcelona ya están hoy en día mostrando síntomas de

positivamente en nuestro entorno. A media que el sector se va profesionalizando entran en juego otro tipo de perfil y de valores que calan en la estrategia de negocio. No se ve la Responsabilidad Social Corporativa como un departamento estanco sino que es algo transversal a toda la compañía”.

Para Valdés el reto en asuntos de energía y eficacia energética está en el parque de viviendas actual. “Ahora las empresas han iniciado una trayectoria en la edificación que permite ir reduciendo las emisiones de consumo”.

“Los sellos de certificación han llegado para transformar el sector”, explicó Paz Sangiao. “Ir más allá de la normativa significa ir tirando del mercado. El principal reto es la mejora continua, ir reevaluando. Nuestro esquema de certificación en uso valora diferentes cuestiones: la parte física, es decir, cómo es el edificio, y la otra parte se refiere a



María Paz Sangiao:
“Nuestro esquema de certificación valora diferentes cuestiones: la parte física, es decir, cómo es el edificio, mientras la otra parte valora su gestión”

“Para BREEAM, el enfoque de la sostenibilidad es holístico, es un enfoque global que va más allá de los aspectos de energía o de consumo”



cierta debilidad o enfriamiento, tanto en demanda como en precios, y sin embargo son los secundarios los que en este momento muestran mayor fortaleza. “El reto fundamental es el acceso a la vivienda junto al mercado del alquiler”.

Y concretamente sobre el alquiler y la posibilidad de que se regule de alguna manera por parte del Gobierno los ponentes señalaron que podría restringirse la oferta y, si esto ocurre, se incrementarán los precios. “Se ha demostrado en otros países de Europa que esa política produce efectos contrarios al deseado”, argumentó Pedro Soria, “y vemos como todo lo que es regulación del mercado termina por ir en contra de lo que se pretende inicialmente”.

El gran problema del alquiler es hoy en día la falta de oferta y si no se garantiza seguridad jurídica al propietario se le van a quitar “las ganas de poner una vivienda en alquiler”.

El parque inmobiliario está en manos privadas y en relación a la mejora de ese parque edificatorio desde el punto de vista de la sostenibilidad, es inevitable que se acometan obras de rehabilitación. “Poner sobre la mesa esa mejora del parque edificatorio es fundamental para que las viviendas que salgan al mercado del alquiler sean de calidad, sostenibles, habitables para que puedan contribuir a hacer la vida de las ciudades más saludable”, expuso Paz Sangiao.

Activos sostenibles

Por parte de los inversores, la demanda de activos cada vez más sostenibles presenta una tendencia alcista desde hace muchos años. “El propio BEI está creando un *spin off* que se va a llamar Banco Climático de Inversiones que va a gestionar el 50% de los fondos con criterios climáticos” contó Carlos Valdés que ve en el sector también una oportunidad en relación a la economía circular en una industria que hace un uso intensivo de materias primas y que genera muchos residuos. “Hay que plantearse de qué manera se puede revertir ese modelo de consumo lineal e introducir parámetros de circularidad en nuestro sector”.

“Todo esto ligado a un reto que presenta el sector y que es el envejecimiento de su mano de obra lo que trae consigo mucha escasez. No existe casi el replazo porque el sector se ha hecho menos atractivo y, en la medida en que se consiga adaptarlo a criterios de economía circular, se de cabida a nuevos perfiles profesionales, aquellos que sean capaces por ejemplo de medir la huella de carbono... además incluso de hacer posible equilibrar la balanza de género y que pueda aumentar su mano de obra joven”.

Una edificación sostenible que necesita mano de obra formada. Ambas circunstancias podrían aumentar sus costes y por ende sus precios. Juan Carlos Bandrés apuntó que precisamente la clave está en conseguir que no sea más caro.

Carlos Valdés Sauras:
“Como sector fuertemente extractivo, consumimos casi el 50% de todas las materias primas que se generan para el sector y el 20% del agua potable”

“A mí me gusta hablar de responsabilidad social personal, es decir, que entendamos cuál es la capacidad de impactar positivamente en nuestro entorno”

“Estamos ante un gran reto, ante un nicho de oportunidades que actualmente, sin embargo, genera muchas preguntas y pocas respuestas. Olvidamos en cierta medida que estos siete años de parón total han provocado una grieta profesional importantísima. No solo respecto a la mano de obra, sino al problema de las nuevas generaciones que tienen que coger el testigo y sobre las que

ha habido un vacío importantísimo de falta de transmisión. Porque de la noche a la mañana no se forma un profesional, una circunstancia que es lógica y natural. Y ahí es por donde debe venir la gran transformación. Estamos ante una gran oportunidad, hagámosla nuestra”.

Vivienda y pensiones, y si a la primera se le puede sacar rendimiento de cara a la jubilación, “lo que está claro es que al final, la lucha de las pensiones ha sido el patrimonio en vivienda pero de cara al futuro no va a ser así, al menos en la misma medida”, dijo Pedro Soria. Estamos ante un segmento que no piensa así, los jóvenes, precisamente aquellos que tendrían que comprar una vivienda y que ahora apuestan por lo que denominamos ‘pago por uso’”.

En España hemos tenido un periodo de desarrollismo en el que comprar una vivienda para usarla suponía invertir, lo que ha servido para crear una cultura de ahorro. “Se introdujeron incentivos fiscales potentísimos para la compra en todo ese periodo”, explicó Ivan Rodríguez Puente. “Ahora la preocupación surge de la sostenibilidad, esta vez económica y relacionada con el sistema de pensiones. Las estimaciones indican que para 2050 habrá 78 pensionistas por cada 100 personas. Si a esto le añadimos que se abandona la cultura de crearse un patrimonio y que los jóvenes no están mentalizados y se postulan por el alquiler y esas fórmulas alternativas de vivir y residir, quizá al final el sistema público, el Estado, no pueda sostenernos a todos...y eso sí que es una realidad”.

Ley Hipotecaria

El parón circunstancial tras la publicación de la Ley Hipotecaria, al que se refirió en su exposición Judit Montoriol es para Pedro Soria una “afeción temporal”. “Desde el punto de vista de actividad, incluso cuando solo había rumores, ya empezamos a notar que la gente posponía la



Pedro Soria:
“Visualizamos crecimientos muy moderados, en absoluto de doble dígito, y por debajo del 5%, en entornos muy heterogéneos”

“La regulación del alquiler podría restringir la oferta de vivienda y, si esto ocurre, la consecuencia directa será un incremento de los precios”

decisión de comprar hasta saber quién iba a ser realmente el que se hiciera cargo de los gastos. Con la ley en marcha se nota la dilación en plazos debido al proceso de implantación al que se han unido ciertos síntomas de enfriamiento de la demanda lo que se ha traducido, según las estadísticas, en descensos en ventas de hasta el 35%. Tras este periodo de adaptación, el pro-

ceso empieza a fluir pero ahora nos encontramos con un problema, que los plazos se están alargando...con consecuencias para las empresas privadas que pueden tardar hasta tres meses para poder escriturar un edificio. “Esto supone un agujero en las cuentas de resultados del sector promotor bastante importante”, afirmó Juan Carlos Bandrés. “Además, no somos lo suficientemente conscientes de la imagen que estamos transmitiendo al inversor internacional que ha llegado para poner un sector en marcha y que le estamos dando muy malas experiencias. Todo esto se lo tenía que hacer mirar la Administración”.

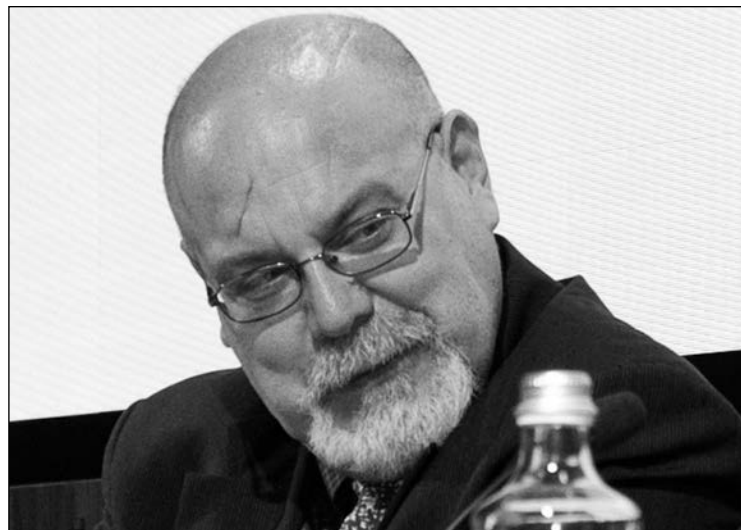
Ivan Rodríguez Puente añadió que los problemas del precio de la vivienda, de las tensiones de los mercados, del acceso de determinada población provienen, en un 95%, del regulación, es decir, del factor institucional. “Suelo no falta, ha venido capital para invertir en cantidades importantes”.

Entonces, ¿qué es lo que impide que el mercado funcione de una forma eficiente y sin distorsiones? Una regulación obsoleta, procíclica...“Así que yo pediría a los Reyes Magos que vuelvan los políticos estadistas. Al final, a la perspectiva que tenemos ahora de multipartidismo, de falta de formación de consensos para tener Gobiernos estables, se une una polarización que ha traído a la arena mediática propuestas cada vez más extremas, lo que no favorece la convivencia, no favorece la economía y, evidentemente, no favorece el bienestar”.

En cuanto a los retos inmediatos del sector, “ahora que ya se han decidido los políticos a intentar dar solución al problema de acceso a la vivienda con esos anuncios de sacar miles de viviendas en alquiler, fomentando la colaboración público-privada, poniendo suelo a disposición de los promotores para construir barato y mantenerla sosteniblemente en el tiempo-, el principal problema que tenemos es ver cómo lo hacen para no desincentivar al sector”.

“Pendientes del borrador de operativas y condiciones, y por decirlo de alguna manera, estamos en manos de una clase reguladora que es la que define, finalmente, cómo han de funcionar los mercados en este país”.

“Suscribo lo dicho por Ivan”, comentó Juan Carlos Bandrés que por su parte pidió que, al sector promotor, de una vez por todas, le permitan tener participación en la redacción de las nuevas normativas, normativas que, incluso y muchas veces, impiden que se puedan hacer edificios sostenibles y que al mismo tiempo sean ejecutables. “El sector promotor debe ganarse la confianza del cliente. Somos un sector cíclico que venimos de la época en que el cliente, tal y como se ha dicho antes, creía que comprar una vivienda era una decisión de inversión porque cuando se le entregaba ya valía un 20% más. Eso, hoy por hoy, se ha acabado”.



Miguel Ángel Bernal:
“En relación a la RSC de las empresas, yo me planteo si se aprecia preocupación en las grandes compañías por el estado de sus edificios”

“Los datos indican que la familia española sí ahorra, al contrario de lo que muchos piensan y aseguran. Lo que ocurre es que ahorra en vivienda”



El público asistente durante un receso de la Jornada.