Jornada APCE

PERSPECTIVAS DEL SECTOR INMOBILIARIO PARA 2018

La Asociación organizó el pasado 22 de febrero una sesión que contó con la participación de José García-Montalvo, Catedrático del departamento de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona y Profesor Investigador de la Barcelona GSE.

García-Montalvo estructuró su intervención entorno a dos grandes temas: la situación del actual ciclo económico, y la evolución del mercado de la vivienda. García-Montalvo señaló que, sorprendentemente, la economía española se está recuperando, con una tasa de crecimiento de las más altas de la Zona Euro -por encima del 3%- y que, para el actual ejercicio, la tendencia potencia el ciclo económico que estamos viviendo. Durante su exposición, explicó cómo el incremento del consumo, situado entre el 2 y el 3%, sostiene en gran parte el crecimiento del PIB, lo que ha permitido ganar en competitividad, aunque señaló que "*esta es una situación que no se puede mantener indefinidamente*".

Con respecto al mercado inmobiliario, el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra señaló el esfuerzo económico que deben realizar las familias para acceder a un piso en propiedad, y se preguntó si los precios actuales son ya los adecuados para la capacidad económica de las familias, a lo que, en su opinión, respondió que aún no. La ratio del precio de la vivienda sobre la renta familiar disponible sigue siendo elevado (6,3 años de renta para comprar una vivienda media); y aunque los precios han caído bastante, la renta disponible de las familias también ha caído en los últimos años, impidiendo que el indicador vuelva a la normalidad (alrededor de los 4-4,5 años). Para García-Montalvo el ajuste futuro podría producirse fundamentalmente por el aumento de la renta de las familias, siempre que no se produzca un accidente que provoque una variación en la recuperación económica.

Durante su exposición, José García-Montalvo profundizó en la cuestión de expansión del sector, y sobre si hay o no "*burbuja inmobiliaria*". Según él, como ya sucedió en la época de la burbuja, tenemos un efecto de amplificación del incremento de los precios por la publicación de noticias sobre los diferentes índices de precios que se refieren a un mismo período. Para García-Montalvo, la realidad actual del sector inmobiliario es muy diferente. "*Es cierto* -dijo-, *que muchos indicadores del sector crecen a dos dígitos, pero parece que la industria inmobiliaria simplemente está volviendo a la normalidad después de unos años de bajísima actividad*".

Durante su conferencia, explicó que nos encontramos en un cambio de ciclo en el que el *stock* de crédito continúa cayendo, que la deuda de las familias se ha reducido y que, si entre 2004 y 2007 el precio de la vivienda crecía en todas partes, actualmente la evolución de los precios está dicotomizada y sólo se da con motivo de la evolución selectiva de los mismos, sin que esto signifique que estemos ante una *"burbuja del alquiler"*, como se ha venido especulando.

Según García-Montalvo, el alquiler vivió un aumento imparable, pero no en cuanto a precio, porque *"el precio tiene un límite, que son los salarios"*. También indicó que es necesario disponer de un parque de vivienda de alquiler en número y profesionalidad en su gestión, además de un cambio sociológico en su conjunto.

Se refirió también a la coincidencia de la inestabilidad política del último trimestre de 2017 como uno de los factores en la caída de precios, que fijó entre el 1,4% y el 1,8%; que la evolución del crédito sigue al alza, y que el importe del crédito en el *stock* de vivienda ha caído en un 3%. Sobre el suelo, afirmó que no tenía ninguna relación el precio de la vivienda con la cantidad de suelo disponible, ya que "*el precio se fija a partir del precio de la vivienda, y no al revés*", aunque reconoció que las expectativas se actualizan a una velocidad alarmante.

José García-Montalvo terminó su conferencia indicando que el *stock* acumulado de vivienda pendiente de venta se había reducido, pasando de las 649.000 viviendas que había en 2009 a las 491.500 de 2016 (último dato facilitado por el Ministerio de Fomento), e incidió en que la presencia de los "*servicers*" inmobiliarios, los bancos, y las nuevas compañías promotoras -que disponen de una cantidad importante de suelo- pueden propiciar un aumento de la producción de nuevas viviendas en los próximos años, de igual modo que la Sareb y los bancos estarán presentes en el 20% del total de transacciones.

COAC, CAATEEB y APCE

NUEVA MESA TÉCNICA DE CONSTRUCCIÓN-PROMOCIÓN INMOBILIARIA DE BARCELONA

La Asociación de Promotores de Cataluña, el COAC, el Colegio de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Barcelona (CAATEEB) han constituido la Mesa Técnica de la Construcción-Promoción Inmobiliaria de Barcelona. Esta mesa tiene como objetivo analizar la situación del sector de la construcción-promoción inmobiliaria, así como proponer acciones y actuaciones que mejoren la calidad de los productos y la profesionalidad de los operadores.

La Mesa servirá para que dichas instituciones propongan temas de debate en este marco, de los que se trabajarán aquellos aceptados por unanimidad. También analizará normativas y elaborará propuestas de modificaciones dirigidas a las administraciones competentes.

Las cuatro instituciones han impulsado esta iniciativa para dar respuesta a todas aquellas problemáticas surgidas después de la crisis económica y del sector. Por una parte, los tres colectivos detectan que existe una severa falta de suelos finalistas, especialmente en el área metropolitana de Barcelona, que presiona los precios de los solares urbanos. Y, por otra, que parte de los suelos existentes están inmovilizados por su calificación de Vivienda de Protección Oficial (VPO) que, ante la falta de ayudas o incentivos, actualmente resulta imposible edificar en ellos.

Asimismo, tanto la APCE como el COAC y el CAATEEB coinciden en denunciar que la rehabilitación -apuesta mayoritaria por parte de todas las administraciones competentes- está promovida insuficientemente en las ordenanzas municipales, algunas de las cuales no incorporan los nuevos requerimientos del Código Técnico de la Edificación (CTE) ni del Decreto de Habitabilidad.

Girona y Lleida también constituyeron Mesas similares, que cuentan con una larga trayectoria y a través de las que han llevado a cabo acciones conjuntas con las administraciones locales para el fomento de la renovación urbana y la rehabilitación.

El acta de constitución de la Mesa Técnica de la Construcción-Promoción Inmobiliaria de Barcelona se llevó a cabo el pasado día 15 de febrero, con la participación y firma por parte de los presidentes de las tres instituciones: el presidente de la demarcación de Barcelona del COAC, Manel Casadevall; el presidente del CAATEEB, Jordi Gosalves, y el presidente de la APCE, Lluís Marsà.