

2017, comienzo de un nuevo ciclo del sector inmobiliario

Tras casi 10 años de crisis inmobiliaria en España y, cómo no, en Jaén, comenzamos a ver la luz al final del túnel. En España se ha hablado de burbuja inmobiliaria, especulación, exceso de viviendas, forma de vida ficticia, destrucción de empleo, empobrecimiento de la población y, en este último año, de nuevo ciclo de la promoción inmobiliaria.

Miguel Carmona

EMPRESARIO DE LA CONSTRUCCIÓN,
PROMOTOR Y DIRECTOR GERENTE
DEL GRUPO ACC

PERO, ¿REALMENTE QUE PASÓ?

A lo largo de la historia, se han vivido ciclos de confort y ciclos en los que, tras la destrucción por causas diferentes y variopintas, nos han llevado a crear nuevas iniciativas para buscar un período estable. Todos recordamos tiempos difíciles tras la celebración de la Expo 92 en España, pero la crisis reciente ha sido diferente. Todos los países la han padecido y no todos los países dependían del sector inmobiliario, motivo de excusa para justificar la crisis española.

No obstante, nos centraremos en la crisis española. A partir de 2004, comienza un ciclo inmobiliario que busca dar respuesta a la población joven de nuestras ciudades y pueblos; una población con alto grado de estudios, que sabe que las nuevas construcciones están mejor preparadas que las antiguas y más adaptadas a sus necesidades. Y hasta ese momento, los precios no eran aún significativos. Eran precios de mercado similares en muchos aspectos a los actuales. Pero pasan los años y comienza la especulación inmobiliaria, dada la gran demanda de vivienda por parte de gente joven y no tan joven y, en muchos casos, de ciudadanos de otras nacionalidades que buscan tener una residencia en España por su clima y calidad de vida.

Comienza un ciclo donde todos los españoles quieren ser constructores, promotores y especuladores. Las fábricas se adaptan a este nuevo filón del inmueble. Aparecen fábricas de muebles, aluminio, cristales, ladrillo, etc., todas ellas relacio-

nadas con el mundo de la construcción. ¡Todos quieren subirse a este nuevo tren de los sueños! Conforme pasan los años los altos salarios provocan que la clase más empobrecida pase a formar parte de la clase media española. Y con ello, la renuncia a puestos de trabajo que se comenzaron a ver como de inferior calidad.

Ese Estado de Bienestar determina que se busque mano de obra de otros países para trabajar en la agricultura, en el sector de los servicios terciarios (hoteles, restaurantes, bares, etc.) y, con ello, la inmigración, legal o ilegal. Todos tenían hueco y diferentes periodos de regularización de indocumentados.

Pero nos encontramos ante la eterna ley de la oferta y la demanda. La realidad es que todo lo que se construía se vendía y ello aboca a que los precios fueran subiendo sin ningún tipo de control por parte del Gobierno. Y ahí comenzó el principio del fin. El dueño del suelo especulaba con el precio al alza del mismo; el promotor, en muchos casos sin poner ni un solo euro, presentaba un proyecto al banco que financiaba sin obstáculo alguno, ya fueran precios bajos o altos. Todos obtenían financiación, incluso sin mirar la profesionalidad del promotor que en muchos casos eran simples especuladores, sin garantías suficientes para hacer frente a un posible fracaso económico y así, sucesivamente, hasta llegar a los obreros que ganaban más que profesionales de la medicina, científicos, etc. Los consumidores finales obtenían financiación de los bancos y, en muchos casos, se les ofrecía



para la adquisición de la vivienda, los muebles, vehículos y un sinfín de cosas. La tasa-ción daba para todo y más. ¡Un ciclo en el que todo estaba permitido!

Pero no todo hacía referencia al sector de la vivienda. Desde Europa nos llegaban grandes sumas de dinero para invertirlo en carreteras, infraestructuras y en la construcción de instalaciones que hicieran que España pasara a formar parte de la Unión Económica Europea como un gran país a la altura de los grandes de Europa.

Hasta aquí todo iba genial, incluso el gobierno no se cansaba de pronunciar la frase ¡España va bien!

En 2007, comienza el despertar del sueño. Si bien es cierto que todos los españoles manejaban dinero y, por tanto, consumían sin control, también es verdad que todas esas fuentes de ingresos dependían de la construcción, bien directa o indirectamente. Y más de lo que todos pensaban de fuentes de dinero del exterior, otros países invertían el dinero sobrante en España.

Y como si de una pesadilla se tratara, comienza una inesperada crisis mundial, que causa la retirada del dinero invertido en nuestro país. Esto motivó la descapitalización de los bancos y, por tanto, el comienzo del fin. Los bancos no pueden dar dinero a los promotores para atender certificaciones rompiéndose el eslabón de la cadena. A partir de ello, se producen múltiples fracturas que provocan el empobrecimiento de la población debido a los impagos. La falta de inversión de otros países, unido a la falta de dinero por parte de los ciudadanos, impide la adquisición de nuevas viviendas. Y de ahí, la conocida **CRISIS INMOBILIARIA**.

Los efectos de la crisis por todos son conocidos: rescate bancario español, pérdida de inmuebles de los promotores, consumidores finales que deben afrontar préstamos sobre señales de inmuebles que nunca recibirán; cuotas de préstamos elevadas adaptadas a ingresos de bonanza, que originan la pérdida de viviendas en consumidores finales; una merma en la calidad de vida; falta de ingresos en la administración y, por el contrario, salidas de ayudas sociales para afrontar el empobrecimiento de la población. Así como la irrupción de escándalos de corrupción tanto de políticos como de empresarios.

Estas consecuencias hacen que aparez-

can empresas de fondos buitres, que se manejan como pez en el agua ante esta situación. Obtienen grandes sumas de dinero especulando con inmuebles que se encuentran por debajo del precio de costo de la construcción, y origina un freno en la construcción de nuevos inmuebles, dado que sería inviable.

2017, COMIENZO DE UN NUEVO CICLO INMOBILIARIO

La crisis ha hecho que todos nos planteemos nuestro futuro partiendo del análisis de lo ocurrido. Los bancos son selectivos a la hora de conceder préstamos y, en ningún caso, dan el 100% de la financiación. Los precios de los inmuebles, que estos tenían o tienen, están remontando y, todo ello, unido a la bajada del precio del suelo promueve que se planteen operaciones de financiación.

Los promotores que han superado tiempos de crisis son profesionales conocedores de la realidad que nos llevó a la crisis inmobiliaria, y han aprendido de ella. Su nivel de beneficios se ha moderado, así como los precios de la construcción y suelo. Todo esto unido a que los bancos no financian el 100%, hace que no vuelvan los especuladores de inmuebles. El promotor debe de contar con parte de la inversión.

Las empresas constructoras que han superado la crisis son también profesionales con mano de obra especializada y de calidad. Sus honorarios son a precio actual de mercado y son más selectivas a la hora de afrontar nuevos proyectos. Como no podía ser de otra forma, no quieren oír hablar de pagarés. Por tanto, son menos los que compiten por tener una empresa constructora, en la actualidad no todos valen. Los clientes finales, que buscan autopromoción, son propietarios de suelos. Eso, unido a precios de construcción moderados, hace que se vuelva a plantear la obra nueva. Y en muchos casos, la rehabilitación de viviendas para adaptarlas a sus necesidades.

Los ayuntamientos y la Junta de Andalucía también son más rigurosos en los estudios de licencias de obra. Si bien es cierto que buscan dar la mejor respuesta a los clientes finales haciendo cumplir la normativa actual, no es menos cierto que esta rigurosidad ralentiza el proceso de concesión de licencias de obras; por tanto, sería



Las empresas constructoras que han superado la crisis son también profesionales con mano de obra especializada y de calidad.

Nuestro sector está en un proceso de adaptación a los nuevos tiempos, en los que no debemos olvidar y aprender de los errores que cometimos en el pasado.

necesario que se adaptaran a los nuevos tiempos dando respuestas en un tiempo más breve.

España sigue teniendo una tasa de desempleo elevadísima. Es por lo que no se comprende la lentitud de los organismos para conceder licencias de obras y licencias de actividad de nuevas empresas. Cada nueva licencia de obras o de licencia de actividad conlleva la creación de puestos de trabajo, cotizaciones e, incluso, en muchos casos la eliminación de prestaciones. Requisito imprescindible para que un país se active tanto económicamente como socialmente. Analizados los diferentes intervinientes en el proceso constructivo, ya se comienza a hablar de nuevo ciclo inmobiliario en 2017, debido al crecimiento que está mostrando el sector desde finales de 2016

¿Cómo afecta este nuevo ciclo inmobiliario a Jaén?

En Jaén, al igual que en el resto de provincias, e incluso en comunidades autónomas, estamos comenzando a ver la luz al final del túnel. Nos estamos comenzado a plantear pequeñas promociones en la zona centro de Jaén, así como en la periferia o zonas nuevas (esencialmente el Bulevar).

Si bien los precios de las viviendas, por parte de bancos y fondos buitres, son bajos, también es verdad que hay que invertir en ellos dinero para adaptarlos a las nuevas necesidades inclusive modernizando sus instalaciones, suelos, etc., porque ya no hay un producto bancario de calidad como pasaba en antaño.

La pequeña recuperación económica está haciendo que los ciudadanos afronten el futuro con optimismo y ello les lleva a querer invertir. Algo impensable hace tan solo un año atrás. Esto, unido a la inversión de fondos extranjeros, hace que haya activado la construcción. Una actividad en la que predomina el trabajo manual porque, aunque se cuente con máquinas, todas necesitan mano de obra cualificada tras ellas. Esto hace que la construcción sea un sector de empleo por excelencia, que conlleva la creación de puestos de trabajo, cotización a los organismos públicos y, en definitiva, sea activador del consumo de un país.

Nuestro sector está en un proceso de adaptación a los nuevos tiempos, en los que debemos olvidar los grandes beneficios, valorar todos los oficios y trabajos relacionados y aprender de los errores que cometimos en el pasado.

Creo sinceramente que Jaén está preparada para este nuevo ciclo, en el que se busca la modernización o rehabilitación de las viviendas de nuestra ciudad, con la incorporación de recursos eficientes y tecnológicos en la construcción.

Para finalizar, quiero que reflexionemos sobre la siguiente afirmación: *"Cuando desapareció la máquina de escribir, el motivo esencial fue la aparición de los primeros ordenadores e impresoras. Pero, antes, ahora y en el futuro, el ser humano necesitará de viviendas para poder vivir. Podrán cambiar los materiales constructivos, pero no el tipo de vivienda (casas cueva, pisos, casas, chalet, etc.)"*. □



Miguel Carmona es un joven empresario de la construcción, director gerente de PROCON y del GRUPO ACC S.L., ubicadas en el municipio de La Guardia (Jaén) que promueve, construye y da servicios a otras constructoras, y que pronto dispondrá de una inmobiliaria propia.

Aparte de la venta de materiales, su empresa realiza obras de rehabilitación y construcción de viviendas por encargo a particulares o pequeñas promociones propias.

Tiene una plantilla de quince trabajadores permanentes y, en determinadas épocas, la amplía para hacer frente a nuevas demandas de obras y servicios.

Factura alrededor de 860.000 euros y está innovando en construcción con materiales sostenibles y bioclimáticos.

GRUPO



PROPUESTAS PARA UN DEBATE SOCIAL

1. **SECTOR CLAVE.** La reactivación del sector de la construcción es fundamental para una provincia como Jaén y puede hacerse con nuevos parámetros sostenibles y urbanísticos reglados.
2. **EFICIENCIA ADMINISTRATIVA.** La administración debe poner sus técnicos al servicio de la eficiencia y la regulación de este sector y no frenar su viabilidad y capacidad de generar empleo con lentas burocracias.
3. **CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.** El cambio climático y la innovación nos exigen construir de otro modo más sostenible para todos.