Publicado en 28006 el 21/03/2012

# Hacia dónde se dirige el mercado inmobiliario español

**Diego del Cuadro, Secretario del Consejo de Administración de Inmofiban, empresada cotizada en bolsa presidida por Sergio Martínez Herrero, nos da su visión sobre hacia donde se dirige el mercado inmobiliario español, teniendo en cuenta la situación económica y política actual.**

Dentro de la profunda crisis que sufre la economía española y mundial, el sector inmobiliario es el que más ha sufrido con diferencia, y el que más lejos ve la senda de la recuperación y el crecimiento.

El sector inmobiliario se articulaba antaño en diferentes fases de producción que daban trabajo y rendimientos económicos a multitud de empresas y particulares. En el primer peldaño de la escalera estaba la compra venta del suelo rústico, luego seguía su reclasificación y desarrollo urbanístico a través del planeamiento municipal y regional, la urbanización, la elaboración de los proyectos técnicos, la tramitación de permisos y licencias, la fase constructiva en si misma, la venta de los inmuebles a los compradores, la compra e instalación del mobiliario, las pequeñas reformas etc. Es fácil imaginar la multitud de agentes económicos que participaban en este proceso y que generaban gran riqueza y una inmensa actividad a la economía nacional.

Pero todo el sistema se fue pervirtiendo poco a poco. Cada vez más y más empresarios, inversores, profesionales y personas de todo tipo se fueron apuntando al carro del sector con más tirón de la economía nacional. Y esta incorporación fue cada vez más y más intensa, detrayendo recursos a otras áreas de producción tradicionales en España, como el turismo o los servicios. España se llenó de pequeñas empresas de construcción, millones de trabajadores españoles y extranjeros se reconvirtieron en peones, albañiles, electricistas, escayolistas etc. Las empresas de intermediación inmobiliaria proliferaron aquí y allá como las setas en otoño, los estudios de arquitectura abrían oficinas por doquier, se inauguraron nuevas tiendas de muebles en todos los pueblos y ciudades, municipios enteros se dedicaban casi en exclusiva a la fabricación de materiales de construcción como tejas, ladrillos o puertas. Y no sólo las pequeñas empresas e inversores corrieron a los brazos del sector inmobiliario, sino que también las grandes corporaciones, la banca y las administraciones públicas lo hicieron. Las empresas promotoras que ya eran grandes antes del boom del sector se lanzaron a una carrera extenuante por ganar tamaño. Fue la época de las grandes OPAs, los préstamos sindicados por cifras mareantes que no cabían en las pantallas de las calculadoras, los abrazos y las portadas de los telediarios. La banca, por su parte, contribuía financiando la locura transitoria de los españoles. Por un lado prestaba dinero a toneladas a los promotores para sus faraónicos proyectos, pero también se apuntaba a la fiesta participando junto con los promotores en empresas conjuntas, saliendo de este modo del que era su sector de actividad. Luego, al albur de esta disponibilidad ilimitada de fondos que ofrecía la banca, la codicia se apoderó de muchos españoles de a pié que vieron la oportunidad de ganar en un mes el dinero que sus padres habían tardado en ganar toda su vida. Y comenzó la orgía de la especulación inmobiliaria. La fórmula era sencillísima. Se vendían las tierras del abuelo al promotor del pueblo que pagaba lo suficiente para comprar un par de pisos para los nietos. Y luego el promotor las revendía a una empresa inversora con un 300% de beneficio. Y en esta empresa era accionista un cuñado del concejal de urbanismo, por lo que los trámites de reclasificación se

aceleraban al máximo, y justo antes de la aprobación del plan urbanístico una cooperativa de viviendas compraba el suelo por el doble de lo que había pagado la empresa del cuñado del concejal. Pero el desenfreno especulador no acababa ahí, porque antes de poner un solo ladrillo la cooperativa ya tenía 200 socios que habían pagado una señal y en menos de tres meses habían revendido los pisos sin construir con un beneficio del 20%. Y Joaquín y María, dependiente de comercio él y peluquera ella, se van a casar y piden al banco un préstamo por 300.000 euros a 40 años y un interés del Euribor +1, y el banco se lo concede. ¿Por qué no? Hasta el más tonto ve que el valor del piso va a seguir subiendo, así lo dice la tasadora, que casualmente está participada por el propio banco o caja.

Y los políticos municipales, orgullosos y henchidos de mesianismo anuncian en el balcón del ayuntamiento que Cogullos de la Alborada, por poner un ejemplo, va a construir un palacio de la ópera, una pista de patinaje sobre hielo y un centro de convenciones. Y sus vecinos de Zarzalejos del Conde, que no son menos listos que los de Cogullos, tienen proyectado un centro turístico, dos casinos y un aeropuerto. Y todo se financia con las cesiones de suelo que hacen los promotores, con las tasas de las licencias y con el dinero que los ayuntamientos no tienen. Y mientras tanto, los políticos nacionales se daban palmadas en la espalda y anunciaban a los cuatro vientos que la economía española estaba entre las cinco más pujantes del mundo.

Y de repente alguien se da cuenta de que esto no puede acabar bien. Este “raid” de crecimiento especulativo va acabarse algún día y la muestra es que los jóvenes españoles ya no pueden pagar los precios de las viviendas. Y saltan las alarmas, hay que hacer algo. Y a alguien se le ocurre que la mejor manera de atajar el problema es cortar el chorro de la financiación a los promotores, que al parecer son los malos de la película, y se modifica la Ley del Suelo. Y de repente las tasaciones de suelo urbanizable que habían sostenido los préstamos de la banca para el desarrollo urbanístico dejan de valer. Ahora el suelo rústico se valorará sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Y el suelo donde se va a construir el macroproyecto residencial con campo de golf y acceso directo a la playa pasa a valorarse como lo que es, un erial. Y en la banca empiezan a preocuparse, pero no demasiado porque la economía sigue avanzando con la inercia, y como un pesado tren a toda máquina tarda en detenerse. Y el falso crecimiento sigue, y la especulación continúa, aunque los más avezados empiezan a ver que el fin de la fiesta está cerca.

Un día en los telediarios comienzan a decirnos a los españoles que en los Estados Unidos algo está pasando con los bancos. Nos explican con términos técnico-financieros que a algunas entidades financieras se les ha ido la mano con especulación a través de instrumentos financieros basados en el ladrillo y que algunos podrían quebrar. Aquí no nos lo podemos creer, en realidad ni los propios americanos se lo creen, como demostraron las agencias de rating que no se enteraron de la misa a la media, y de repente Lehman Brothers quiebra, y también Fannie Mae, Freddie Mac y hasta el gigante asegurador AIG y la General Motors. Y aquí en España nos entra el pánico, sobre todo a la banca que había invertido muchísimo dinero en los bancos americanos.

Y la crisis llega a nuestras vidas junto con su inseparable hermano, el miedo. El miedo a perder lo invertido, el miedo a perder las ganancias de estos años, el miedo a perder el chalé en la playa, el apartamento en Baqueira, el Volkswagen Touareg... Y el miedo se extiende como la pólvora, y las economías más expuestas al ladrillo empiezan a sufrir sus consecuencias en los mercados internacionales. Los bancos se empiezan a quedar sin financiación, por lo que dejan de prestar fondos a las empresas y particulares. Las empresas más débiles empiezan a caer y un fantasma que como la

peste o la viruela creíamos erradicado de nuestras vidas vuelve con fuerza: el desempleo. El paro crea miedo, contracción del consumo, menos ventas, imposibilidad de pagar los créditos a los bancos, cierre del crédito, más empresas a la quiebra, lo que genera más paro y así hasta el infinito. La economía española, junto con otras europeas con similares bases económicas se hunde. Los mercados internacionales ya no se fían de nosotros y no quieren prestarnos dinero, o lo hacen a tipos de interés que rozan la usura. Los tiburones financieros hincan los colmillos en los países con dificultades haciéndose cada vez más ricos y haciendo que estos países cada vez se endeuden más y más. Y llegan los rescates de Grecia, Irlanda, Portugal, casi ocurre lo mismo con Italia y poco falta para que España también suspenda pagos (no sería la primera vez, en total lo hemos hecho 12 veces, desde Felipe II hasta la 2ª República).

En este momento los ciudadanos y los políticos reaccionan (4 millones de parados hacen reaccionar a cualquiera), y los gobiernos cambian de color, y se imponen políticas de máxima austeridad presupuestaria, y la economía sigue contrayéndose. Y mientras tanto ¿qué ocurre con el sector inmobiliario?

El sector inmobiliario casi desaparece. Los inversores particulares, los pequeños especuladores se esfuman, los millones de albañiles y trabajadores están paro, se han reconvertido o han vuelto a sus países de origen, las pequeñas empresas (constructoras, agencias inmobiliarias, gestores y consultores, vendedores de muebles, pequeñas fábricas etc.) quiebran o cierran, y los promotores conocen un nuevo término hasta entonces casi desconocido: el concurso de acreedores. Casi el 80% de las empresas promotoras españolas han cerrado sus puertas y sus activos han acabado en manos de sus acreedores, principalmente los bancos y cajas. Pero los bancos y cajas no sólo se han tenido que quedar con los suelos y edificios a medio construir de los promotores, sino que también adquieren decenas de miles de viviendas de españoles que ya no pueden pagar los mastodónticos préstamos hipotecarios que les concedieron. Así que la patata caliente de qué hacer con los inmuebles ahora pasa a la banca, que se convierte de golpe en las mayores inmobiliarias del país. Esto trae efectos colaterales porque estos activos inmobiliarios no son dinero, y en casi todos los casos están valorados muy por encima de su valor real, por lo que el Banco de España obliga a los bancos y cajas a realizar dotaciones cada vez mayores para garantizar su solvencia. Así y todo algunas entidades financieras tienen que ser intervenidas, lo cuál no pasa inadvertido más allá de los Pirineos, y el dinero internacional también deja de llegar a los bancos y cajas españolas, que empiezan a verse en aprietos y cierran radicalmente el crédito a los particulares. Casi no tienen dinero para pagar sus propias deudas, así que mucho menos para prestárselo a otros. Ante esto, el Banco Central Europeo y los Estados intervienen prestando a la banca europea y española cantidades ingentes de dinero a un tipo de interés mínimo, pero la banca no presta ese dinero a los españolitos de pié, es muy arriesgado, prefieren especular con él en el mercado de la deuda internacional. De este modo, con el dinero que el BCE les presta al 1% los bancos compran deuda pública española al 5%. Un negocio redondo. ¿Y la financiación de las PYMES y empresas españolas? Pues eso, ¿qué pasa con las empresas españolas? Pues no pasa nada, simplemente que siguen sin financiación.

Pero no nos desviemos del asunto que nos ocupa: el sector inmobiliario. La radiografía del sector inmobiliario español hoy en día se puede resumir del siguiente modo:

1.- La mayor parte del suelo y proyectos inmobiliarios pendientes de finalización están en manos del sistema financiero.

2.- Bancos y cajas tratan de soltar lastre vendiendo pisos e inmuebles por precios muy inferiores a los de las tasaciones originarias. El precio de los inmuebles cae en picado.

3. Los inversores inmobiliarios prácticamente desaparecen.

4.- Los promotores inmobiliarios que todavía sobreviven carecen de financiación y se contentan con seguir refinanciando su deuda.

5.- Las pequeñas constructoras casi han desaparecido y las grandes sobreviven desarrollando proyectos en el extranjero. Las obras públicas se han reducido casi al mínimo debido a la crisis y a la nueva política de austeridad financiera.

6.- Los “cazagangas” internacionales (fondos de inversión principalmente) tratan de quedarse con los mejores inmuebles nacionales a “precios de derribo”.

7.- Grandes empresas, bancos, cajas y administraciones públicas ponen a la venta sus activos inmobiliarios.

8.- La mayoría de los Ayuntamientos están prácticamente quebrados. El estado debe ayudarles a pagar sus deudas.

9.- El desarrollo urbanístico de nuevos suelos es nulo.

Y la pregunta inevitable es ¿hay salida en este túnel? Creo que sí, indudablemente. El sector inmobiliario, como en otras ocasiones, volverá a resurgir. Pero resurgirá dimensionado y más profesionalizado. Dentro de unos años, en cuanto se absorba el actual stock de viviendas comenzará a construirse de nuevo. Los inmuebles en la costa están empezando a volver a venderse, casi exclusivamente a extranjeros. El sol sigue aquí y es indudable el atractivo de la calidad de vida española para los ingleses y alemanes, que ahora se aprovechan de los bajos precios. Las oficinas siguen alquilándose, a precios más reducidos que en la época del boom, pero con un descenso de precios inferior a otro tipo de inmuebles. Y en cuanto a los edificios terciarios y naves industriales, está claro que volverán a tener atractivo en cuanto la actividad industrial se reactive. Por lo tanto, está claro que el sector se recuperará, pero la pregunta del millón es ¿Cuándo? Todo dependerá de las medidas del nuevo gobierno y de la evolución de la economía mundial, aunque lo más optimistas ya hablan de un horizonte de un par de años. Los más pesimistas… mejor nos olvidamos de los más pesimistas.

Diego del Cuadro Fueyo
Secretario del Consejo de Administración de Inmofiban, S.A.

**Datos de contacto:**
Diego del Cuadro Fueyo
Director Jurídico y Secretario del consejo
913344747

Nota de prensa publicada en: 28006

Categorías: Nacional Derecho Franquicias Inmobiliaria Finanzas Comunicación Marketing Sociedad Televisión y Radio Turismo Industria Alimentaria Emprendedores Logística E-Commerce Seguros Construcción y Materiales

---

NotasdePrensa
https://www.notasdeprensa.es