

“Banco malo o fondo de reestructuración de activos donde éstos deben permanecer, sin que se deteriore su valor, a la espera de salir al mercado”. Se trata de una de las recetas que defiende José Manuel Galindo para “escapar de ese círculo vicioso que supone menos crédito y

una menor actividad económica”. Y es que, para el presidente de la APCE, la banca es el problema y la solución para el sector inmobiliario que está en mínimos, “no hay que olvidarlo”, y para el que “caer en una segunda recesión sería tremendamente dramático”.

José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, APCE

“Los activos inmobiliarios de las entidades deben hibernar en un ‘banco malo’”

■ Ana Sánchez Arjona

—La APCE ha presentado un plan iniciativas a los diferentes partidos políticos. ¿Por dónde van esas propuestas?

—Lo hemos presentado hace prácticamente un mes y lo hemos remitido también a las fuerzas sociales, a la patronal europea del sector y, por supuesto, al Gobierno. Ha tenido una amplia difusión con el objetivo de darlas a conocer y que, en el caso de los partidos políticos, las puedan recoger en sus programas con motivo de las próximas elecciones. Se trata de una cesta de propuestas estructuradas que tiene que ver, por ejemplo, con la absorción del stock de viviendas, con la iniciación de nuevas promociones, con las políticas de vivienda y de suelo, con la financiación, con el mercado del alquiler, con medidas fiscales, etc. En este último caso, el abaratamiento del IVA del 8% al 4% es algo que ya veníamos solicitando al Gobierno insistentemente como una de las medidas de estímulo.

—¿Hasta qué punto el despegue del sector está vinculado a al proceso de reestructuración de la banca?

—En estos momentos hay un bucle, sin solución de continuidad, en lo que es la exposición de la banca a la deuda soberana, en el conjunto europeo, lo que está induciendo la necesidad de una recapitalización de entre los 130.000 y 300.000 millones. Esto nos puede llevar a que las propias economías tengan que emitir dinero para ayudar a las entidades que a su vez pueden verse obligadas a comprar la deuda que emiten los países. Se genera un círculo vicioso que necesita resolverse. Lo que está claro es que, tal y como expresaban los expertos durante unas jornadas que hemos realizado en la APCE, la banca es la solución y a la vez el problema a lo que yo añadiría que el sector inmobiliario es también problema y solución. Es decir, para nada valdría el discurso, por mucho retorno de empleo que tuviera y de riqueza, si se construyera algo que no sirviera para nada. No hay que olvidar, por tanto, que nosotros producimos un bien que se llama vivienda fruto de la necesidad. De esta manera, a pesar del stock que tenemos, hay lugares donde existe una presión de la demanda y la prueba de ello es que la estructura de hogares de nuestras familias es del 2,7 frente 2,3 ó 2,5 de Alemania, Francia o Inglaterra, lo que significa que para igualarnos a ellos harían falta tres millones y medio de pisos más. Esto pone de relieve que nuestros hijos se emancipan con cinco años de retraso respecto a estos países.

—Una de sus propuestas pasa por sacar del balance de los bancos los activos inmobiliarios.

—Lo venimos proponiendo desde hace por lo menos tres o cuatro

años. Ahora es más difícil porque la banca requiere cada vez más dinero y al mismo tiempo los países soberanos se están descapitalizando. Pero el problema que hay, y que ha habido siempre, es el deterioro del valor de los activos dentro del balance. Lo que he planteado siempre es la creación de un corta fuegos, un vehículo en el que se estructurarán estos activos en función del plazo de maduración. Es decir, un suelo, hoy en día, en estos momentos de poca liquidez y sin mercado, que incorpore un escenario de realización a nueve o diez años, tiene un valor muy bajo y, sin embargo, después, una vez maduro, lo recuperará. Por lo tanto, depositar estos activos minusvalorados en este tipo de vehículo les serviría para hibernar durante un cierto tiempo hasta que llegara el momento de realizarse. Hablo de lo que muchos han llamado banco malo, otros lo han denominado fondo de reestructuración de activos, utilizando diferentes eufemismos. Se trata de un congelador donde los activos permanecen durante un tiempo sin que se deteriore su valor esperando poder salir al mercado. Sería una solución fundamentalmente para suelos porque el stock de vivienda se puede absorber en dos o tres años. El suelo es lo que más penaliza el balance de los bancos. En Suecia se aplicó algo similar y se pudo incluso ganar dinero. Si se hubiera hecho en España, las entidades no hubieran tenido tantos problemas.

—Los datos de compraventa de viviendas han sido malos. ¿Cómo influye en esta situación la próxima convocatoria electoral?

—Realmente, cuando hay incertidumbre se generan expectativas pero también se genera inacción. Por eso yo comento muchas veces que las desgravaciones fiscales deben ser anunciadas con un alcance determinado y con una progresividad para que exista interés en adoptarlas mañana mejor que pasado. Lo que yo quiero poner encima de la mesa es que una persona debe comprar una vivienda si lo necesita. Buscas en el mercado y adquieres lo que consideras más oportuno. El esperar puede conducir muchas veces a tomar decisiones equivocadas y sobre todo, descontar un descenso mayor de los precios, no siempre es la mejor opción.

—¿Los precios tienen que bajar todavía más o se han ajustado lo suficiente?

—El discurso no es el precio sino el acceso al crédito. Por muy buenas condiciones que te pongan para comprar la vivienda como no haya financiación, es imposible. Yo estoy plenamente convencido de que si hubiera préstamos aumentarían el número de transacciones.



AL TIMÓN

José Manuel Galindo es arquitecto, especializado en edificación, y tiene una amplia trayectoria profesional tanto en la empresa privada como en diferentes sectores con representatividad económica. Ha desarrollado además una dilata-

da actividad docente desde hace más de 30 años. Actualmente es presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) desde noviembre de 2008, y de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, cargo

al que accedió en 2007, tras pasar por la secretaría general. Vicepresidente de la Fundación Agencia Española de Vivienda Turística, ejerce también responsabilidades en CEOE, CEIM, y en el Consejo Económico y Social.

Han salido recientemente datos de ajuste de precios en vivienda nueva, acumulado desde el primer trimestre de 2008 cuando se alcanzó máximos, y han caído el 16,6% en términos nominales. Si le sumamos la inflación estamos en un 23% y si añadimos la reducción del 4% del IVA, se eleva al 27%, y este porcentaje significa que hay lugares donde se han reducido un 40% y en otros un 14%. Entonces, si se tratara de un producto homogéneo sería igual para un sitio u otro, pero no es así. No se puede poner de excusa y tampoco puede servir de razonamiento para encontrar el precio justo de una vivienda. Quienes quieran comprar tienen que buscar cuál es la mejor opción que puede no coincidir para nada con este descuento medio. Hay que tener en cuenta la calidad, el precio y el descuento y hacer una buena prospección del entorno donde uno quiere adquirirla.

“El discurso no es el precio sino el acceso al crédito porque, sin financiación, es imposible comprar una vivienda”

—La situación económica, ¿nos puede llevar a una segunda recesión del sector?

—Estamos en mínimos, no hay que olvidarlo. En cuanto a producción, este año no vamos a iniciar más de 85.000 viviendas. En precios vemos como el ajuste ha sido importante y realmente ahora, si existe alguna quita adicional, será por parte de los bancos. Caer en una doble recesión sería tremendamente dramático ya que es muy difícil bajar de los niveles actuales. Esto tampoco significa que, a partir de ahora, haya un crecimiento ordenado, porque haría falta estimular un poco la actividad, lo que enlaza con el plan de reestructuración que hemos propuesto y que contempla la necesidad de crédito que hace falta para iniciar 300.000 viviendas en 2015. Esta es la demanda estructural que nosotros vemos y permanece embalsada. No se trata de ninguna locura, tenemos 6 años por delante puesto que estarían terminadas en 2017. Hemos estudiado también con qué recursos se podrían desarrollar y qué efectos retorno tendría. Y los resultados son que globalmente en el conjunto de la economía, si sumamos préstamo público y privado, el dinero para provocar este cambio de tendencia y este estímulo a nuestra actividad, produciría un importante retorno fiscal para Hacienda.

—Teniendo en cuenta todas estas circunstancias, ¿por dónde va a caminar el sector en los próximos años?

—El sector se tiene que reconvertir en dos direcciones. Una cualitativa y otra cuantitativa. Tiene que estar mucho más profesionalizado porque hay que empezar a hablar de la industria de la vivienda de la industria de la construcción. Porque nosotros no queremos desequilibrios que destruyan su estructura productiva. Por eso hemos planificado, desde un punto de vista cuantitativo y con un escenario algo recesivo, la necesidad de esas 300.000 viviendas de las que he hablado. En un escenario menos negativo, también contando con el entorno europeo, se necesitarían más unidades porque la vacacional es importante debido a nuestra vocación turística. Hace falta explicar, claro, cuál sería el mecanismo de producción. En este sentido, el crédito que da la banca a los privados se convierte en retorno fiscal a las Administraciones Públicas que a su vez tendrían que demandar menos dinero a las entidades que son las que, en estos momentos, las financian. Esto nos da una suma, saldo cero, en el conjunto del crédito.