



Suelo, transformación del sector, costes de construcción y nuevas tecnologías, protagonistas de EFIMAD

- *El Encuentro de Financiación Inmobiliaria de Madrid está organizado por ASPRIMA y CaixaBank*
- *Más de 350 profesionales se han reunido en CaixaForum Madrid*



8 de febrero de 2018.- Hoy se ha celebrado el III Encuentro de Financiación Inmobiliaria de Madrid (EFIMAD) organizado por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA) y CaixaBank. El evento ha reunido a más de 350 profesionales del sector inmobiliario en CaixaForum Madrid que han debatido sobre las problemáticas y retos a los que el sector se enfrenta en estos momentos y que tendrán un impacto en su futuro.

EFIMAD ha sido inaugurado por Luis Cabanas, director ejecutivo de Empresas de CaixaBank, y Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de ASPRIMA. Durante su intervención Luis Cabanas abogó por "conseguir un suelo contenido en precio, al igual que los costes de construcción y mantener un equilibrio entre la financiación externa y los fondos propios" en el balance de las empresas promotoras "para no volver a caer en los errores del pasado.

Por su parte, Juan Antonio Gómez-Pintado, presidente de ASPRIMA ha afirmado que "EFIMAD nos ofrece una perspectiva de cómo ha ido evolucionando el sector y la sociedad. Gracias a este evento podemos tener una panorámica de los problemas y retos a los que el sector se ha estado enfrentando en estos tres años". Además, el presidente de la patronal madrileña ha querido exponer al auditorio, en relación a las paralizaciones de desarrollos en la ciudad de Madrid, que "cercenar el crecimiento de las ciudades y expulsar fuera a sus ciudadanos no tiene ningún sentido".



Preocupación por la problemática del suelo y los costes de construcción

Entre los temas abordados en el III Encuentro de Financiación Inmobiliaria de Madrid han destacado la preocupación por la subida de los costes de construcción y la del precio del suelo debido al impacto que tienen en el precio de la vivienda.

En este sentido, **Tatiana Moya, directora de Contratación de Bauen**, ha afirmado que “promotores y constructores debemos sentarnos y unificar esfuerzos para que no se dispararen los precios”.

En cuanto a la paralización de los planes urbanísticos, el director de Promociones de Pryconsa, José Ramón Blanco, ha lamentado “la gran conflictividad judicial a que se está sometiendo al sector inmobiliario” y explicaba a los asistentes al evento que en España existen medio centenar de planes urbanísticos anulados, una cifra preocupante si tenemos en cuenta que se corresponden con el 15% de la población. Para Rafael González-Cobos, presidente del Grupo Ferrocarril, la problemática del suelo no está teniendo la respuesta deseada por parte de las Administraciones: “si una compañía regulada de telecomunicaciones no fuese capaz de darte un móvil, seguro que pasaría algo ¿por qué no es así ante la falta de suelo?” sentenciaba en su intervención.

Por su parte, Pedro Soria, director Comercial de Tinsa, ha señalado que “estamos en las antípodas de una burbuja inmobiliaria”. No obstante, ha añadido que existen zonas en España con una elevada actividad de promoción residencial que ya están teniendo problemas de falta de suelo finalista y que en algunos casos el precio del éste ya está alcanzando niveles difícilmente asumibles por el promotor. Sin embargo, en otras zonas la actividad es menor, lo que hace que, en media y a nivel nacional, exista suelo finalista para garantizar actividad durante más de ocho años a unas 150.000 viviendas anuales.

Sobre la nueva Ley de Seguridad Jurídica que el Ministerio de Fomento está preparando, Felipe Iglesias, abogado consultor de Uría Menéndez, comentaba que debería ser posible subsanar cualquier carencia de informes. “El Estado está intentando negociar con las Comunidades Autónomas pero aún hay zonas oscuras” concluía Iglesias.

Además, en relación a la vivienda protegida, Iglesias ha afirmado que las limitaciones del precio y del acceso a la vivienda protegida no tienen sentido “más cuando ni las empresas ni los ciudadanos reciben ninguna subvención”.

La innovación, requisito imprescindible de la nueva etapa inmobiliaria

EFIMAD también ha querido este año hablar de innovación como punto fundamental de un sector renovado. “Nuestro cliente está en Internet y necesitamos hablar su mismo idioma” explicaba Marta Furones, directora Comercial y de Marketing de Aedas durante su intervención.

Para el director nacional de Residencial y Suelo de CBRE, Samuel Población, “la transformación digital no es una moda, sino que ha venido para quedarse y aquellas empresas que no se adaptan no sobrevivirán”. Y ha añadido: “todo lo que ayude al

comprador de vivienda a optimizar su tiempo y a optimizar sus decisiones en la compra de vivienda es bienvenido en esta etapa de digitalización del sector inmobiliario”.

Pablo Gilabert, director de Innovación de CYPE Urban ha explicado que las nuevas tecnologías, a pesar de que en muchos casos se les está sacando una mínima parte de las ventajas que pueden ofrecer, “está demostrado que pueden ayudar a reducir costes a las empresas”.