

José Prado

Presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP). De las mieles del boom inmobiliario a la amargura de la crisis. La construcción reconoce que el mercado sigue paralizado, con unos niveles de paro y una incertidumbre económica que hace imposible cualquier venta. Además, a los constructores les ha salido la competencia de los bancos, que necesitan a toda costa colocar su stock de viviendas

«Ahora mismo nadie compra vivienda para residir en ellas sino como inversión»

El presidente de los constructores afirma que con 218.000 parados en Málaga sólo queda el inversor extranjero como comprador potencial

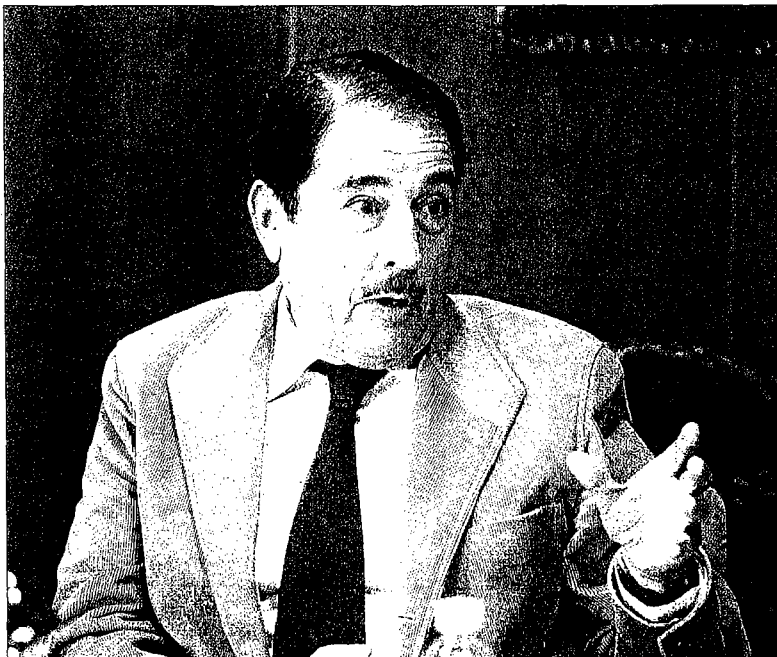
José Vicente Rodríguez
MÁLAGA

@josevirodriguez

La construcción, un sector floreciente hasta el año 2007, es uno de los sectores más golpeados por la crisis. El desplome de las ventas de viviendas, la caída de la inversión en obra pública y la morosidad de las administraciones mantienen a las empresa contra las cuerdas. La situación es tan atóna, que la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP) se está cuestionando incluso la conveniencia de suspender este año la que sería la décima edición del Salón Inmobiliario del Mediterráneo (SIMed), tal y como adelantó el pasado viernes en este periódico. El presidente de la ACP, José Prado, repasa la actualidad del sector y destaca un solo dato esperanzador: el incremento de las ventas de vivienda a extranjeros.

El sector de la construcción inicia su sexto ejercicio en crisis y las perspectivas no son de mejora. ¿Destaca algo positivo?

Es curioso pero pese a todas las noticias negativas económicas a las que asistimos, y Chipre es un ejemplo, el promotor también puede ver indicios positivos para el gremio. El año pasado entre el BBVA y el Santander vendieron 35.000 viviendas de su stock. Los compradores de ahora son inversores, tanto nacionales como extranjeros, que buscan una rentabilidad presente y futura de la vivienda. De momento, existe un mercado del alquiler boyante, que según el Banco de España, está dando rentabilidades del 4%. Y está el hecho de que el precio de los pisos ha caído más de un 30% durante la crisis, lo que ofrece perspectivas de plusvalías importantes a los que compren ahora. Ese perfil de inversor es el que compensa que el mercado de compra de vivienda como residencia habitual esté parado, roto. Es imposible con los 218.000 parados que hay en Málaga. Este regreso de los inversores me recuerda a lo que pasaba en el año 2002, cuando la debacle bursátil de las empresas tecnológicas (las «puntocom») llevó a muchos a refugiarse en la vivienda como valor inversor. La conclusión es que ahora mismo no se están com-



El presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP), José Prado. CARLOS CRIADO

prando viviendas para vivir en ellas sino para invertir en ellas.

¿Qué peculiaridades tienen estos compradores, en muchos casos foráneos?

No piden hipoteca. Pagan al contado o en todo caso se subrogan la hipoteca del banco. El año pasado ya se vendió casi un 14% más a extranjeros no residentes: 38.312 pisos en España, de los que 3.625 estaba en Málaga. Ese perfil de comprador extranjero está viniendo sólo, aunque no se le dé publicidad al producto inmobiliario. Y lo más importante es que, según el Banco de España, la media de adquisición que destinan estas personas ronda los 230.000 euros. O sea, que hablamos de cantidades importantes. Rusos, británicos, noruegos y alemanes encabezan la lista de compradores.

Usted es muy crítico con la lentitud de la legislación urbanística andaluza.

No se está hablando ahora mucho de ello pero es muy negativo lo que ha pasado con el Plan Protector del Corredor Litoral de Andalucía. En Alemania, por ejemplo, alucinan con el hecho de que tengamos 16 leyes que regulan el

urbanismo andaluz, entre ellas el POT, y haya que sacar ahora otra para proteger los 500 metros de costa, paralizando unas 30.000 viviendas programadas y más de 8.000 plazas hoteleras. Eso sin hablar de puertos deportivos o paseos marítimos. Cuando los promotores salimos fuera nadie entiende cómo hacemos estas cosas.

La ACP se viene quejando de la gran competencia que sufren por parte de los bancos a la hora de vender viviendas. Ahora que el banco malo (Sareb) se ha puesto en marcha para vender los pisos de la banca, ¿podría tirar más a la baja del precio?

No podemos competir con los bancos ni con los precios que ofertan ni con el acceso preferente al crédito hipotecario que dan a sus clientes. Ellos venden un paquete completo con su cartera de viviendas. Nosotros dependemos de los bancos para que un cliente nuestro obtenga la hipoteca. Por eso digo que ojalá vendan los bancos pronto todos sus pisos. Ayudaría a desatascar el sector. Lo que está claro es que nosotros no podemos bajar más los precios a nuestras viviendas. Están ya a pre-

cio de hipoteca y reducir más sería perderle dinero. Que nadie espere más rebajas.

Otro problema candente es el dinero que le deben los poderes públicos, principalmente la Junta de Andalucía, por obra pública ya realizada.

El problema de insolvencia que tenemos los constructores es la dificultad de acceso a los créditos y el atraso en los pagos de muchos clientes. La Junta nos debe en Málaga 118 millones de euros y un total de 500 a todo el sector en Andalucía. Da igual que haya una Ley de Morosidad que diga que las administraciones debe pagar en su tiempo. A un constructor particular lo pueden demandar por moroso si no paga. A las administraciones públicas no. La opción es meterse en un contencioso administrativo pero eso al final son 5 años. Y nadie puede aguantar tanto sin que le paguen.

¿Cuáles son las consecuencias últimas de esas deudas?

Yo le he dicho a la consejera de Fomento, Elena Cortés, que por cada certificación que no paga detrás hay tragedias personales: la de los empresarios que no ingresan el

EL PROTAGONISTA



CLÁUSULAS Y DESAHUCIOS

¿Qué opina de las cláusulas de suelo o los procesos de desahucio, ambos en entredicho por fallos judiciales?

Si una cláusula va contra alguna ley es nula de pleno derecho. Habrá que ver cada caso, no se puede generalizar. Yo estoy en contra de las cláusulas de suelo pero no soy un banco. Lo que sí digo es que hay que tener cuidado. Un contrato se firma entre dos partes y aunque siempre haya que perseguir las ilegalidades tampoco se puede favorecer a un grupo. Lo mismo pasa con los desahucios. Apoyo el sistema americano de dación en pago pero hay que saber que esto encarecerá las hipotecas. Soy contrario a las tragedias de los desahucios pero hay que cumplir ciertos valores porque necesitamos un sistema de financiación de pisos.

dinero y no pueden pagar a sus trabajadores. No son sólo papeles en un cajón sino dramas. Han salido noticias sobre empresas muy importantes que han entrado en concurso de acreedores pero no se habla de todas esas pequeñas empresas de entre 4 y 8 trabajadores que están cerrando todos los días, en un goteo continuo. Esa es la verdadera tragedia porque el 82% de nuestro tejido empresarial son pymes, no grandes empresas. Y eso es lo que yo reprocho a las administraciones cuando hablan de políticas de empleo.

Supongo que la mano de obra ocupada sigue a la baja.

La construcción llegó a dar empleo a 103.000 asalariados en Málaga. Ahora tenemos 40.000 personas en el paro y la cifra puede seguir subiendo. Hasta 2007 se trabajaba tanto en el sector residencial como en el de la obra pública. Desde entonces el residencial se ha caído y la obra pública ha ido reduciéndose. Si ves los presupuestos de 2013 se observa una inversión cero. No hay trabajo. Si a esos le añades la deuda que arrastramos las empresas con la morosidad...