



Mikel Echavarren, consejero delegado de Irea “El Banco de España no ha controlado el riesgo inmobiliario”

“La decisión de bajar los precios no depende del promotor sino de la Banca” ● “Las inmobiliarias tendrán que financiar sus proyectos”

Luzmelia Torres. Madrid
El sector inmobiliario se encuentra de capa caída. Sólo hay que ver las últimas noticias del mercado de la vivienda con una bajada del precio de los pisos del 5,6% en el tercer trimestre del año y el descenso del 24% de casas iniciadas entre abril y julio hasta las 13.679 unidades. Con este panorama, Mikel Echavarren consejero delegado de la consultora

“Se creó un Ministerio de Vivienda inoperante”

inmobiliaria Irea, explica en su libro *Del negocio inmobiliario a la industria inmobiliaria* las claves para que el sector salga de la crisis.

-¿Cuál es el futuro del sector inmobiliario?

-El sector que conocemos está muerto. Si nadie hace nada y el sector financiero no pone controles a la hora de dar préstamos para comprar suelo, volveremos a tener otro boom inmobiliario dentro de 15 años y después, otra crisis. En el futuro los promotores tendrán que financiar parte de sus proyectos con fondos propios y, como esto pesa mucho a las empresas, al final tendrán menos volumen de fabricación y se construirán menos casas.

-¿Cómo ha funcionado el sector estos años?

-Con financiación ilimitada y, cuando hay dinero sin límites, se produce hiperinflación. Ha habido dinero para los promotores que adquieren suelo y para los compradores de vivienda, por lo que se ha dado un doble efecto de hiperinflación. El dinero no costaba y se lo daban a cualquiera y esto generó una subida sin límite del precio de la vivienda y, por otro lado, el promotor compró todo el suelo del mundo porque tenía recursos ilimitados. Estas han



Echavarren lleva 25 años en el sector. / J.Maqueda

sido las dos piezas del puzzle de la crisis y la tercera, la Administración, incluyendo al Banco de España, que ha mirado hacia el otro lado.

-¿Por qué no se ha implicado el Banco de España?

-Porque no le interesaba, no hay que olvidar que en el boom inmobiliario los bancos ha sido cuando han reforzado sus fondos propios. El Banco de España ha hecho dejaciones de funciones en el control de los riesgos sobre todo en las cajas de ahorros, pero no tanto por los préstamos otorgados sino porque no ha seguido los negocios en los que las entidades financieras se han ido metiendo y muchas han realizado inversiones por ejemplo, en el Caribe.

-¿Qué errores ha cometido el promotor?

-Invertir en suelo más allá de sus necesidades de producción. La inversión en suelo se

convirtió en un negocio en sí y otro error ha sido estructurar la deuda para comprar activos que maduran a largo plazo con préstamos a corto plazo. El promotor se olvidó de que en toda crisis el suelo es ilíquido mientras que el préstamo es exigible.

-¿Y la Banca?

-Otorgar préstamos al sector sin garantías reales. Ha prestado dinero basado en un análisis muy estándar del valor de la garantía hipotecaria del proyecto para desarrollar, pero el principal riesgo no está en el proyecto que avala sino en las inversiones que hace el promotor a través de las filiales del grupo.

-¿Qué ha hecho el Gobierno para frenar la crisis?

-Nada. Ha creado un Ministerio de Vivienda inoperante. Las Administraciones Públicas encontraron el maná en la creación de suelos porque era una fuente de

LIBRO

Gestionar un sector en crisis

‘Del negocio inmobiliario a la industria inmobiliaria’ es el título del libro que acaba de publicar Mikel Echavarren tras 25 años de dedicación profesional al sector inmobiliario. El libro está dirigido a un lector que no tiene por qué saber nada del sector inmobiliario. En él se describe cómo gestionar el mercado del ladrillo en crisis; desde los inicios, explicando cómo funciona una inmobiliaria, hasta el papel de las entidades financieras y Administraciones Públicas en el sector. “No es un mercado corrupto, lo que tiene es una gran capacidad de corromper a quien se deja”, afirma Echavarren.

ingresos a través de los impuestos que podían recaudar. El ladrillo ha venido fenomenal a este país para sacar pecho cuando crecíamos más del 3% pero los ingresos no venían por las exportaciones, sino por el ladrillo. Este sector es difícil sustituirlo en España por otras industrias.

-¿Piensa que seguirán bajando los precios?

-La decisión de bajar los precios no depende del promotor sino del banco. Hay tres mercados. Por un lado, las viviendas del promotor que ya lo ha perdido todo y depende del banco para bajar precios si le hacen una quita en la deuda. Luego están las cooperativas que ya salen con precios ajustados y, por último, los pisos en manos de la Banca que cuentan con un arma a su favor frente al promotor: ofrecen el 100% de la financiación.