

JORNADA IMMOBILIÀRIA 2017



ELS MILLORS AGENTS IMMOBILIARIS

Parlem amb propietat | api.cat | apigirona.com

Sabadell Professional **B S**

HABITATGE

CATALEG
de l'immobiliària

VITRINEMEDIA
BE REMARKABLE

9 sistema

descantia
SOLUCIONS WEB

Benvinguda de l'acte: Sr. Ramon Corominas, president del col·legi-associació API Girona

Us dono la benvinguda a l'espai formatiu, de coneixement i lúdic del col·legi - associació API de Girona. Agrair-vos que hagueu deixat les vostres tasques per assistir a la Jornada immobiliària **per ser millors professionals i ser un valor afegit a la nostra societat.**

Enguany comptem amb el Dr. Josep-Maria Terricabras que ens endinsarà en la crisi europea i el procés del Brexit que ell està seguint tan d'aprop i veurem els efectes que pot tenir en l'economia i més concretament en les compravendes tot i que ja sabem que en el nostre territori, els britànics no ocupen el primer lloc, com ho són els compradors francesos.

En segon lloc, el Sr. Víctor Küppers amb el seu esperit positiu ens transmetrà com ser millors venedors, aprendrem a vendre no pel què fa aspectes formatius sinó en aspectes d'actitud.



I finalment agrair molt efusivament l'assistència del secretari d'Habitatge de la Generalitat de Catalunya, el Sr. Carles Sala i demanar-li que ens faci una pinzellada de l'índex de preus de lloguer que crec que és una bona eina tot i que, tal i com ja li he expressat a ell, el què em preocupa és l'ús que se'n faci. Si és en positiu endavant, tot el que sigui sinònim de transparència en el mercat és molt benvingut. Però estarem atents que no es converteixi en un element de coerció a la propietat i a la comercialització del lloguer. En tot cas, nosaltres posarem el nostre granet de sorra en la col·laboració màxima per introduir aquesta eina.

Agraeix l'assistència a la resta de convidats de la sala, dona la benvinguda en francès als responsables de la FNAIM i passa la paraula al Sr. Carles Sala.



Inauguració de l'acte: Sr. Carles Sala, secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya

Salutacions i agraïment invitació.

Felicitar-vos per l'èxit de la convocatòria que també respon al moment canviant de la dinamització del mercat immobiliari.

Les xifres ho avalen, el registre d'agents ha crescut i ara és el moment d'evitar que es repeteixin certes situacions del passat recent. Estarem atents i amatents i donarem resposta a totes les qüestions que des del col·legi ens feu arribar.

El vostre president m'ha demanat que us parli de l'índex de referència i ho faré.

Realment tenim unes certa tendència mediàtica i fins fa ben poc, quan es parlava del sector de l'habitatge gairebé es parlava exclusivament dels desnonaments. És una situació que encara ens ocupa i ens preocupa, hi ha una situació cronificada de moltes famílies que necessiten el recolzament de l'administració pública per poder garantir-los un sostre digne. Però també és cert que ara cada vegada es parla més d'altres dues qüestions: les ocupacions il·legals i els lloguers.

1) No es pot permetre que l'ocupació il·legal es converteixi en una forma habitual i normalitzada d'accés a l'habitatge. No es pot donar cobertura a les màfies que s'aprofiten de les famílies vulnerables que necessiten una llar. I des del govern s'ha de poder ajudar a les famílies necessitades. El govern és un dels afectats, ja que tenim més de 325 habitatges ocupats il·legalment i tot i que tenim una limitació competencial important, hi estem treballant.

2) Pel què fa al lloguer, en el pla de Govern vam incloure la necessitat d'estudiar els diferents criteris pels quals el lloguer hauria de ser una fórmula d'accés a l'habitatge atractiu on per part del llogater i propietari hi hagués seguretat i estabilitat; rendibilitat per part del propietari i assequibilitat per part del llogater. Es va crear un grup amb persones del món acadèmic, professional, social i de l'administració pública on es van estudiar 18

ítems diferents (subrogacions, durada contracte,...) i un d'ells va ser la renda. No es tracta d'una limitació de la renda. **Des del govern es vol fer un exercici de transparència i d'informació al ciutadà i als professionals.** L'administració disposa de més de 140.000 contractes a l'INCASOL amb dades de mercat reals que es poden utilitzar com a eina de treball pel sector. Tenim l'oportunitat de donar informació que serveixi d'ajuda al professional, al llogater i al propietari. És un índex estadístic que ha de donar a conèixer les dades de quina és la situació del mercat de lloguer, de les quatre capitals catalanes.

<<L'índex ha de donar informació i transparència. És una eina que la fan els tècnics, no els polítics >>, Carles Sala, secretari d'Habitatge. Generalitat de Catalunya.



Per altra banda, l'encàrrec del Parlament al Govern és fer possible un projecte de Llei de legislació catalana sobre arrendaments urbans. Això es farà amb la vostra participació, la dels professionals.

Seny, sentit comú i aprendre de les experiències negatives del passat seran els que prevaldran per sobre d'altres.

El projecte de Llei, que es presentarà al setembre/octubre, serà assenyat amb l'objectiu de **fer del lloguer una possible fórmula atractiva, com una fórmula més, d'accedir a l'habitatge.** I no com ara que qui accedeix al lloguer és perquè no poden accedir a la propietat.

I per últim, al mes d'abril presentarem el **Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.**

Tot i que encara cal atendre situacions de desnonaments i situacions d'emergència, en els darrers mesos, hem pogut planificar i tenim un pla amb visió fins el 2034 de les necessitats de l'habitatge. Les perspectives són bones des del punt de vista de les necessitats i per tant també pels professionals API.

Ara bé, sí que necessitarem un gran esforç de les administracions públiques, el de la Generalitat però també el de les administracions locals, **perquè les polítiques d'habitatge hauran d'assolir un rol prioritari dins les administracions** al mateix nivell de les polítiques de salut o educació. Han d'estar en aquesta primera línia en un futur imminent.

El govern donarà suport per adoptar mesures estructurals que donin sortida a una situació en la que molts ciutadans necessitaran un suport per poder accedir a un sostre en condicions.

<<El mercat de l'habitatge ha fet un gir per no aturar-se, **per omplir el mercat de l'habitatge d'oportunitats per tots vosaltres>>**

Hem de mirar quina fórmula empàtica trobem entre tots d'una situació de l'habitatge que sigui i se'ns faci còmoda a tots, sense excessos ni restriccions. No hem d'anar a cop de titular. Hem de saber trobar la situació d'equilibri i col·laboració entre tots.

Bona Jornada Immobiliària!

El Brexit i la crisi d'Europa, Dr. Josep-Maria Terricabras, filòsof, catedràtic i eurodiputat

CV

Josep-Maria Terricabras es va llicenciar en Filosofia i Lletres per la Universitat de Barcelona. Es va doctorar en Filosofia i Ciències de l'educació per la Universitat de Barcelona i per la Universitat de Münster (Alemanya). Ha realitzat estades d'investigació a la Universitat de Münster, al St. John's College de Cambridge (Anglaterra) i a la Universitat de Califòrnia, Berkeley (EUA).

Actualment Terricabras és catedràtic de Filosofia a la Universitat de Girona. A més, hi dirigeix la Càtedra Ferrater Móra de Pensament Contemporani. La seva especialitat és la filosofia contemporània, i sobretot l'obra del filòsof Ludwig Wittgenstein.

Membre de Catalunya Sí. Va tancar la candidatura d'Esquerra Republicana per la demarcació de Girona com a independent a les eleccions al Parlament de Catalunya de 2012. Així mateix, va ser el cap de llista de la coalició Esquerra Republicana - Nova Esquerra Catalana - Catalunya Sí a les eleccions al Parlament Europeu de 2014 que va ser la llista més votada a Catalunya en aquestes eleccions.

Sovint d'Europa en sabem molt poc i hi passen coses molt importants. Europa està en crisi. M'agradaria situar-vos i parlar-vos dels tres poders bàsics que hi ha a Europa:

- el Consell d'Europa (amb els seus caps d'estat i de govern),
- la Comissió Europea que ara presideix en Jean-Claude Juncker (que està proposat pels estats i acceptat pel Parlament i té un equip de govern que el componen 28 comissaris, un de cada país membre, però que no els ha escollit ell, sinó que cada estat ha escollit el seu),
- i, el Parlament Europeu (amb 751 diputats). Aquest és l'únic òrgan a Europa que s'ha triat pels ciutadans d'Europa. Però és l'òrgan que té menys poder. No té poder però té influències.

Això que en diem UE no existeix. Existeix un club de 28 estats i hem d'acabar construint una Unió Europea.



Si fos una Unió, quan es prenen acords i hauria d'haver fórmules per complir-los. I de moment, no hi són. Esmenta el cas dels refugiats.

Catalunya no és un país petit. Luxemburg, Suècia i Dinamarca són més petits però no els veiem com a tals. No som gaire més petits que Àustria o Holanda. Som un país mitjanet.

Demà, 25 de març, se celebren els 60 anys del Tractat de Roma (acte en el que vaig declinar la invitació per poder ser avui amb vosaltres que m'ho havieu demanat primer). Recordem que els

primers països en formar a UE van ser Alemanya, França, Itàlia, Bègica, Holanda i Luxemburg. Aquells estats que van fer possible la UE ara són els que están fent de tap perquè no funcioni.

A la UE no tenim una política exterior comuna, ni una política de defensa comuna, ni una unió bancària sòlida...ens fem la competència entre nosaltres mateixos, un exemple és que no tenim harmonització fiscal dins la UE. Amb aquest marc fa que estiguem desunits i que treballem en un espai en què la UE funciona poc.

Hem tingut 10 anys molt dolents (2004-2014) amb una crisi econòmica i un president que tampoc ha ajudat massa (Sr. José Manuel Durao Barroso); de fet després del 1995, amb el Sr. Jaques Delors, no hi ha hagut cap més president que hagi treballat per una UE unida.

I, per això, ara els estats han de començar a fer concessions importants, han de fer coses que aproximïn als ciutadans a les institucions europees, que no vegin que són operacions dels estats per salvar les multinacionals o els bancs, etc.

La distància entre els més rics i els pobres ha augmentat considerablement i tot això ha creat l'EUROESCEPTICISME. Hem de ser eurocrítics però no euroesceptics.

El BREXIT

El 23 de juny de 2016 els britànics voten sortir de la UE i s'obre el període de negociació d'un acord de sortida que és de 2 anys.

Pel Brexit hi ha tres autoritats que són el Consell,



la Comissió (Michael Barnier) i el Parlament (Guy Verhofstadt). El Consell i la Comissió europea nomenen un negociador pel Brexit i el Parlament nomena un grup de 12 persones, entre les que jo hi figuro.

Som els responsables d'aclarir les negociacions d'aquest divorci i la continuació de les relacions posteriors, així com establir com ha de ser el període de transició, que intentarem que sigui el més curt possible. Hem de recordar que Gran Bretanya és la segona economia europea. Té 73 eurodiputats.

Questions a tractar, entre d'altres:

- drets adquirits pels ciutadans: hi ha 1.200.000 britànics a Europa i 3.200.000 europeus instal·lats a la Gran Bretanya,
- compromisos financers: erasmus, recerca, formació, agrícoles, etc,
- fronteres: Gibraltar serà frontera externa, Xipre hi ha un destacament britànic que serà extern. Irlanda del Nord,
- repartir agències europees: la dels medicaments està a Londres.
- etc.



A Europa defensem les 4 llibertats: la lliure circulació de mercaderies, la lliure circulació de capitals, la lliure circulació de serveis i la de persones.

La Sra. Theresa May n'accepta tres, però no la lliure circulació de persones.

Amb això recordo el discurs de Roosevelt que parlava també de 4 llibertats (no tan materials): llibertat d'expressió, llibertat de culte, lliures de necessitats i lliures de la por.

El grup de 12 persones estem preparant en el Parlament Europeu una resolució que el 3 d'abril la discutirem al parlament d'Estrasburg i el 4 la votarem. El meu grup volíem col·locar-hi una referència que la Gran Bretanya té territoris que van votar que no volien marxar de la UE:

Escòcia amb un 62%, el Nord d'Irlanda (que no Irlanda del Nord) amb un 56% i Gibraltar amb un 96%.

La millor oferta que se li pot fer a la Gran Bretanya és la que tenia quan estava dins la UE, per tant ara no tindrà una opció millor però s'han d'estudiar els acords.No sabem encara quines conseqüències tindrà.

Pel què fa al camp immobiliari, el residencial i el comercial.

Els britànics representaven al 2015, un 21% de les transaccions internacionals de l'estat, amb gairebé 10.000 compravendes. A partir de l'últim trimestre del 2016 s'ha reduït considerablement. Afectarà als immobles més econòmics i no pas als més cars.

Londres ha passat a ser de la 1a ciutat d'interès per inversors immobiliaris a la 27a. Mentre que Barcelona es manté en el grup de les ciutats d'interès.

Els preus a la ciutat de Londres estan amenaçats amb baixes importants. És a dir, que la desinversió serà notable.

Però encara no es pot opinar sobre el què passarà.

En el mercat d'oficines/locals té previsions diferents. Diverses empreses amb seu a Londres (com Citygroup) han anunciat que volen traslladar la seu a fora. Són empreses molt importants i s'haurà de veure què passa, però amb aquest panorama podem dir que **el Brexit tant pot comportar una davallada d'alguns sectors com un impuls de rebot pel mercat d'oficines**

Per Catalunya voldria dir dues coses finals:

- 1) No es pot ser euroescèptic.

La UE s'ha de reforçar (més unitat, to més federalista, treballar en una sola direcció amb una sola veu), no es pot permetre que cada estat vagi pel seu compte.

Al G8 actualment hi ha tres països europeus (França, Alemanya i Regne Unit). Es preveu que al 2030 França ja no hi serà i que al 2050 Alemanya tampoc. Per tant, el G8 del 2050 no tindrà ni un sol país europeu. Europa no tindrà cap influència econòmica, ni social però sobretot en els drets humans.

Necessitem una UE que entengui que pel benestar de la gent ens cal aconseguir el benestar econòmic i el benestar social que inclou la defensa dels drets humans.

Això només ho podem fer si treballem junts i en la mateixa direcció. Al Parlament ens interessa mostrar que el projecte de Catalunya és interessant per Europa, que tenim un projecte europeu en la bona direcció. Que volem una Europa més plena, rica, més interessant i defensora dels drets humans.

2) Europa voldrà a Catalunya sense cap dubte.

Som un país benestant i això a Europa li agrada. L'entrada a la UE no és d'una única manera que s'hagi de complir de forma estricta, sinó que s'adapten a cada país, com s'ha fet amb l'Alemanya de l'Est, Croàcia, Eslovènia i Txecoslovàquia.

Hem de fer una UE més interessant, més oberta, hem de fer que els estats vells s'estovin i que afloreixin nous estats ja estovats.



Vendre com els millors, Sr. Víctor Küppers, formador motivacional

CV

Doctor en Humanitats i llicenciat en Administració d'Empreses, amb 15 anys d'experiència en consultoria i formació, ex-vicepresident de Barna Consulting Group, 3 anys com a assistant professor a IESE, professor col·laborador d'ESADE, de la Universitat Internacional de Catalunya i de la Universitat de Barcelona, des de 2004 desenvolupant el projecte de küppers&Co.

Autor dels llibres "El efecto Actitud" (2006) i "Vivir la Vida con sentido" (2012)

La meva feina és donar conferències. La meva categoria és la de no expert i us ho volia dir al principi perquè no us creeu expectatives. La meva feina és llegir als experts, copiar les seves idees enganxar-les a un power point i transmetre-les.

El meu àmbit és la psicologia positiva que estudia a les persones que malgrat tot, són alegres i positives.

Les persones som com les bombetes perquè sempre transmetem alguna cosa. Hi ha persones que sempre hi posen ganes malgrat les circumstàncies.

El diagnòstic actual de la nostra societat és que **estem molt "tarats"**. Anem estressats, amb mala cara, sense somriure, de mal humor, no ens saludem, anem mirant el mòbil...i, aquí hi ha el problema: ho

trobem normal.

Tots tenim problemes professionals, al vostre sector sabem que hi ha *motxillers* que monten una immobiliària a la barra d'un bar, que hi ha gent que es posa al sector sense estar registrat i sense tenir la formació o les assegurances requerides, que hi ha manca de producte, etc; i si li sumem els problemes personals de casa, els fills, els pares, el Girona FC, etc...podem acabar atrapats pel virus "pfff".



Els experts de la psicologia positiva diuen que l'estat natural de la persona és ser alegre i anar per la vida amb il·lusió i que davant un entorn complicat escollim: bé per resignació i conformitat optem per estar decaiguts i fer les coses sense ànims, o bé podem anar a contracorrent i escollir viure alegres, malgrat tot el què t'envolti (i ens mereixem aquesta opció!)



Hi ha tres motius pels quals hem d'aspirar a l'alegria de viure:

1. Perquè no és el normal

Com que vivim en un entorn desanimat acabes creient que és normal estar apagat però el desànim ha de ser puntual. No se'ns pot instal·lar permanentment al cos. No hem de perdre mai l'alegria de viure i això es pot treballar.

2. Perquè no t'ho mereixes i la teva família tampoc

Hem de pensar que el projecte més important en aquesta vida és la nostra família i si gastem les poques ganeres que tenim a la feina arribem desanimats a casa.

Treballar i disfrutar són compatibles (però hi ha gent que comença a treballar dilluns desitjant que arribi el divendres!)

3. Perquè l'estat d'ànim que tu tens és el que tu vols

tenir. Ets el màxim responsable del teu estat d'ànim, no pots culpar a l'entorn del teu estat d'ànim. Ser alegre és heroic, no és fàcil però cal treballar-ho.

La fórmula: quant vals tu com a ésser humà ? $(c+h)*a$

Els coneixements i les habilitats sumen però el què realment marca la diferència és la teva actitud. L'actitud multiplica!

La gent t'aprecia per la teva manera de ser, no pels teus coneixements o nivell d'anglès. No estem dient que els coneixements i les habilitats no serveixin perquè són molt importants però estem veient que els teus amics i família et valoren per la teva manera de ser i d'afrontar les coses.

Ser un bon professional és voler aprendre més, formar-se, llegir, utilitzar les eines del futur com els CRM, eina imprescindible si parlem del vostre sector perquè cal fer un bon seguiment. El servei postvenda és essencial i sovint no se li dóna la importància que es mereix. Els bons professionals fan un seguiment de les visites, de les trucades i de les vendes, perquè un client pot repetir una compra al cap d'uns anys o no, però parlarà de tu i pot fer-ho bé i recomenar-te i et vindran nous clients o malament si no has ofert un bon servei postvenda. És qüestió d'una bona organització de les tasques no d'ampliar plantilla, no oblidis el CRM i el seguiment dels clients. Però el què determina les ganades de fer tot aquest seguiment és la teva actitud.

La veritat és que actualment tots som població de risc perquè ens ha tocat viure en una època de desànim. I passem a ser de persones espectaculars a mediocres per culpa de l'estat d'ànim.

Ens hem de recordar que **quan ets feliç treus la teva millor versió**. Que les coses passen i sovint no les podem canviar per tant el què has de fer és gestionar el teu estat d'ànim, decidir si t'afecta i com. La vida va de formes, de relacions personals, d'amabilitat, integritat, generositat...ho resumim amb l'alegria perquè és la catalitzadora de la resta.



Per acabar vull demanar-vos que feu dues llistes:

- una llista amb 20 problemes que tinguis: adona't que hi ha dos tipus de problemes: drames i circumstàncies a resoldre. Si no tens drames, el dret a perdre l'alegria és dubtós. i pots enfadar-te i desfogar-te per coses que et passen però has de veure que ets un privilegiat en moltes coses.
- l'altra amb les 20 coses fantàstiques que tens: fins que no ho escrivim no en som conscients, és un bon exercici.

Tu escull el què tu penses, la teva actitud. **És la teva elecció. Viu cada instant de la teva vida escollint la teva millor actitud.** Quan vius així fas de la teva vida una obra d'art. I que quan sant Pere et rebi només et pugui dir tres paraules: ole, ole i ole!

Moltes gràcies!

Benvinguda als nous col·legiats i homenatge als 25 anys de professió col·legiada i menció a les APIALIA



Cloenda la Jornada Immobiliària 2017, a càrrec de l'Il·lma. Sra. Marta Madrenas, alcaldessa de Girona

Ramon Corominas, demana la presència de Marta Madrenas, alcaldessa i companya de juntes com a expresidenta del col·legi, per clausurar aquesta Jornada Immobiliària

Marta Madrenas parla dels professionals de la sala com a exemplars per sobreviure els darrers anys treballant afrontant la crisi econòmica i la reputacional. Aquesta crisi econòmica s'està començant a paliar però no la que afecta la vostra reputació. Sé que feu les coses bé, sé que treballeu cercant més qualitat i més excel·lència i prova d'això és que esteu aquí en una Jornada Immobiliària aprenent i creixent com a professionals.

Però cal fer un pas més i us vull animar a que expliqueu millor que sou uns grans professionals, que amb vosaltres els usuaris estaran segurs, que doneu totes les garanties de servei, que amb vosaltres les transaccions són segures.

Tenint clar aquest plus de responsabilitat social que se us exigirà crec que us val la pena treballar amb l'administració per tirar endavant projectes comuns. Ara per posar un cas de Girona ciutat hem activat el projecte de *Construcció Connectada* per donar impuls al sector fent les coses ben fetes i aportant coneixement.

Endavant, comuniquem qui sou amb transparència i seguretat, perquè sou els millors professionals. Serà un bon any per vosaltres i espero trobar-vos amb un somriure ben generós a la Jornada Immobiliària de l'any vinent.

Moltes felicitats i gràcies!



GRÀCIES



ELS MILLORS AGENTS IMMOBILIARIS

Parlem amb propietat | api.cat | apigirona.com