

JORNADA IMMOBILIÀRIA 2018

Divendres 23 de març

*Auditori-Palau de Congressos
de Girona · Sala Cambra*

PARLEM *amb* PROPIETAT

api

Col·legi i associació
d'agents de la propietat
immobiliària de Girona

Benvinguda de l'acte: Joan Company, president del col·legi-associació API Girona



Agraïments assistents i salutació a convidats. Excusa l'assistència del secretari Carles Sala perquè en un dia com avui ha volgut ser a Madrid. No és un tema d'ideologies sinó d'humanitat.

En primer lloc vull dir que a mi no em correspon presentar aquest acte, això és així per una situació totalment anòmala; sinó que li correspondria a Ramon Corominas com a president del col·legi que juntament amb la resta de membres de la Junta ha hagut de fer un pas al costat.

Presentació dels dos ponents.

Permeteu-me reivindicar la figura de l'agent de la propietat immobiliària.

Estem en una professió desprestigiada (ens pinten com a dinosaures i intermediaris que encarim els preus) i crec que en part, en som els culpables. Gràcies al nostre servei, el consumidor hi guanya en seguretat,

tranquil·litat, legalitat i transparència i això és el que hem de traslladar. Us demano que siguem autoexigents i responsables d'un servei d'excel·lència. **La responsabilitat és nostra.**

Qui ha de fer els canvis que la societat necessita, som nosaltres. Hem de saber adaptar-nos a l'era digital i a les noves tecnologies. La funció de l'agent de la propietat immobiliària no té res a veure amb aquestes plataformes on line. Nosaltres **prestem un servei**. L'API és una persona que està preparada, que coneix el mercat, la legislació i dóna per sobre de tot seguretat i tranquil·litat a través d'un servei excel·lent.

Company destaca el paper del col·legi. És evident que el col·legi és una entitat que ens dóna força: 1) perquè està compromès amb la societat essent l'interlocutor amb l'administració, 2) millora l'exercici professional oferint serveis i formació, i 3) vetlla i garanteix la bona actuació de tots els API amb respecte a la legalitat i la deontologia.

I, finalment vull fer un reconeixement a en Carles Sala que sempre ens ha escoltat i ajudat moltíssim. Peticions li'n podem fer moltes però potser ara no és el moment i en tot cas la prioritat ha de ser el tema dels lloguers (manca habitatge lloguer, preus disparats...).

Donem pas al vídeo que ens ha adreçat el secretari d'Habitatge i Millora Urbana de la Generalitat de Catalunya, en Carles Sala.



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

Disculpes per no poder ser amb vosaltres a la 6^a Jornada Immobiliària. La meua absència ve motivada perquè vull ser a Madrid per donar escalf a les persones que han estat citades a declarar al TS i als seus familiars, com vaig fer el passat 2 de novembre.



És un honor que em convidin a aquest acte i estic convençut que serà una jornada plena d'èxits. No hi ha dubte de la capacitat de resiliència dels professionals per superar moments tan durs viscuts els darrers anys. Actualment hi ha més de 6.300 agents al registre AICAT, dels quals 969 són de comarques gironines. Cal aprofitar la onada de reactivació del sector.

Jo que sóc humanista crec fermament que si feu la vostra feina amb vocació i professionalitat, cap màquina, ni cap eina informativa poden arribar a substituir la vessant humana que oferiu els agents de la propietat immobiliària.

Aquesta recuperació ha de significar també oportunitat per l'administració pública. Els darrers anys s'han dedicat a l'emergència social que hi continua essent, però ha arribat l'hora de plantejar situacions estratègiques de polítiques públiques d'Habitatge pels propers 15 anys, com són:

✓ el Pla Territorial Sectorial de l'Habitatge.

✓ noves promocions: anuncio la convocatòria publicada al DOGC

en data d'avui (23/03/2018) pactada amb ICF d'una línia de finançament de +90 M € per construir noves promocions d'habitatge en lloguer social pels propers 25 anys.

✓ ajudes a l'emergència social (a les comarques de Girona a l'any 2017, es va arribar a +9.000 llars amb diferents prestacions i ajuts)

Expectatives de futur de l'economia i el sector immobiliari, Dr. Josep Maria Gay de Liébana, economista i professor de la UB

Gay de Liébana analitza la situació econòmica actual i la pauta de creixement d'Espanya entre 2008 i 2017, amb el sentit de l'humor que el caracteritza. L'economista ens confirma que la recuperació és un fet en termes de percentatge, però que el pes de l'economia no és tan important com es vol fer creure: hem crescut sí (3,1%), però hi ha altres països que també estan creixent i que cal tenir molt en compte, com són Irlanda (7,3%), Malta (6,9%) o els països de l'Est els que destaca com un dels grans motors de l'economia europea.

En el seu repàs a la situació econòmica explica que el PIB s'ha recuperat i està a nivells superiors als de 2008 i que, lentament però, sense aturar-se l'endeutament de la gent ha anat baixant. Avisa també que al 2019 i 2020 arriba la fase de contracció de la fase expansiva de l'economia.

Si no s'augmenten els sous (sou mitjà espanyol: 22.000 €/any), provoca una manca de poder adquisitiu i això va lligat al consum privat ja que les famílies no voldran endeutar-se i acabarà afectant al sector immobiliari.

Amb el dèficit públic previst (2018: -2,5%, 2019: -2,1%, 2020: -1,7%) **hi ha risc d'una fiscalitat agressiva**, que recaurà sobretot al sector immobiliari, a causa de les deficitàries finances públiques.

Anuncia que **no hi haurà bombolla immobiliària**, al marge que hi hagi alguna zona una mica inflada.

Gay de Liébana incideix en l'envelliment de la població (comprador de la casa: gent gran), que la inversió en robots és per millorar la productivitat, que l'acceleració dels canvis tecnològics destruiran llocs de treball, n'apareixeran de nous... però prous com per compensar tots els perduts?, la relocalització de la indústria europea, la renda bàsica universal, la polarització dels llocs de treball i que cal invertir en coneixement i en tecnologia.



Es presenten nous escenaris pel sector immobiliari i venen temps complicats:

- Posada en marxa la realitat virtual per visitar els immobles.
- Crowdfunding immobiliari.
- Big data com a gran actiu immobiliari: proptech: on és millor promocionar un edifici, la seva demanda i el preu de venda. La possibilitat de predir una crisi. Innovació en el sector de la construcció i en l' immobiliari.
- Entrada de nous actors en el sector: fons inversió, socimis, servicers, consultores.
- Encariment del cost del crèdit.
- Marc legal: nova Llei hipotecària amb més seguretat pel consumidor amb un augment del cost del crèdit ja no pels tipus d'interès sinó que com que donarà més seguretat i la banca haurà d'assumir més riscos, s'encarirà.



Amb aquest panorama, davant les dificultats de l'administració per l'increment del deute públic, i de les famílies pels baixos salaris, Gay de Liébana apunta que:

- seran els principals motors d'inversió immobiliària: el sector logístic (comerç electrònic), lloguer residencial, centres per a la tercera edat, l'hospitalari, les megabotigues: cadenes tèxtils.
- el creixement del sector tecnològic beneficia al mercat immobiliari: ciutats amb capacitat d'atracció per les empreses tecnològiques.
- el consumidor torna al carrer i activa de nou el petit comerç de serveis com: la restauració, les fleques, les perruqueries i estètiques i les franquícies.

Reflexions d'actualitat, Antoni Bassas, periodista



L'actualitat avui en dia a tot el món i en especial a Catalunya va molt ràpida, molt intensament carregada i per això vam posar un títol preventiu a la meua xerrada d'avui: reflexions d'actualitat. I just quan arribava a Girona amb el tren ha arribat la notícia que el jutge enviava a la presó a Romeva, Rull, Turull, Bassas i Forcadell. Aquest matí hem sabut que Rovira s'exiliava. Tenim 9 polítics catalans a la presó i 5 a l'exili.

Tot això pivota sobre l'ànim col·lectiu del país. I entenc que en aquest auditori hi deu haver diverses sensibilitats i seré el més respectuós possible amb totes elles, però és impossible si parlem d'actualitat no mencionar el què està passant.

Estem en uns moments en què la crida a la serenitat és constant per no malmetre el capital social que significa la dignitat i l'estil pacífic amb què Catalunya s'ha manifestat en els últims temps. I així ha de ser. Hi ha un temps per cada cosa. Avui és per expressar el dolor i indignació, demà per aixecar-se i demà passat per treballar intensament per revertir aquesta situació.

Obama parlava sovint **d'estar a la pàgina correcta de la història.**

I crec sincerment que nosaltres, ara, estem a la pàgina correcta de la història. Quan dic estar en la pàgina correcta de la història em refereixo a això. El de dir som un país que va exposar al món amb símbols clarament pacífics i universals, el seu desig de ser consultat. Que tothom, pensés el què pensés, i votés el que votés, fos consultat.

Abans de venir cap aquí, llegia un informe d'una prestigiosa immobiliària de Barcelona que deia que el 2017 havia sigut un bon any tot i que cap a finals havia deixat males sensacions a conseqüència de la turismofòbia, de l'1 octubre i de la violència... que ha espantat la inversió estrangera.

I ens hem de preguntar, qui va posar la violència? Qui, amb el seu comportament irresponsable, amb la seva falta política democràtica, qui ha fet que una determinada activitat econòmica es pugui contraure?

Cal recordar que és tot el món que està sotmès a unes pressions molt fortes i que essencialment tenen com a principal conseqüència mantenir l'estabilitat, que és el que busquen tots els mercats, inclòs l'immobiliari. Canviem llibertat per seguretat que alhora ens aporta estabilitat als nostres negocis. En aquesta situació s'hi afegeix l'impacte de les noves tecnologies (immobiliari, taxistes, financers, mitjans de comunicació... en tots els sectors) i en el debat ètic que es generarà sobre els propietaris de les dades.

Tal i com hem parlat amb en Sala i Martín, que he entrevistat aquest cap de setmana educa **als teus fills en la flexibilitat**. Avui em fa especial il·lusió en explicar-vos una de les anècdotes que explico sovint que em van explicar els germans Roca. La seva àvia Angeleta els va preguntar esteu triomfant molt però la gent ja surt contenta? I vosatres, ja us pregunteu si la gent surt satisfeta d'haver tancat un tracte amb vosaltres?

Jo, recordo i m'aplico sovint aquest poema de Maya Angelou: **la gent pot oblidar què els vas dir, la gent pot oblidar què els vas fer però la gent no oblidarà mai com els vas fer sentir.**

Per anar acabant vull dedicar uns minuts al concepte de la felicitat i demanar-vos que no siguem rematadament exigents amb els altres perquè tampoc ho som amb nosaltres mateixos.

I, ara sí, amb una bossanova titulada Felicitat, de Vinicius de Moraes que va fer junt amb Antonio Carlos Jobim, acabo:

La felicitat té una vida breu. La felicitat és com una boira que el vent porta per l'aire. Vola lleu, doncs té una vida breu, i precisa que hi hagi vent sense parar.

La felicitat és com una gota de rosada sobre el pètal d'una flor. Brilla tranquil·la, després, lleument oscil·la i cau com una llàgrima d'amor.

La felicitat és una cosa boja, però delicada també, i justament per ser tan delicada, jo sempre procuro tractar-la molt bé.

Tractem-nos bé a nosaltres mateixos fins i tot en dies com avui que sembla que la vida ens tracta molt malament. Moltes gràcies.

Benvinguda a nous col·legiats i noves col·legiades

Andrés Alamillo Sierra
Joan Caparrós Rodríguez
Mercè Carbó Guiral
Josep Oriol Carreras Espigulé
Carles Deutú Dalmau
Sònia Gálvez Armijo
Fernando García Arroyo
Joan Gassiot Benet
Stephanie Gobbato
Núria Grau Palou
Laia Machancoses Castells
Al·la Maksimova Selukova
Bernat Parés Figueras
Javier Reguart García
Marta Romaguera Colom
Marta Sitjas Tordera
Isabel Tarinas Vall-Ilosera
Anne Sophie Verhoeven



Cloenda de la Jornada Immobiliària 2018

Joan Josep Alcalà regidor d'Urbanisme de la ciutat de Girona, excusa a l'alcaldessa per la seva absència. Salutacions i agraïment al col·legi per la invitació.

Des de l'ajuntament estem molt contents amb la gran quantitat d'actes que sorgeixen des de les diferents entitats de la ciutat i demostra una manera de fer dinàmica de la societat, una manera de fer crítica en el sentit de revisar continuament el que estem fent per millorar-ho.

Vosaltres, des del vostre col·legi professional, esteu en aquesta línia de formació constant i intercanvi d'idees i afavoridora d'un diàleg constructiu amb l'administració.

Des de l'ajuntament de Girona, els professionals del col·legi sempre ens heu ajudat i ens esteu ajudant a tirar endavant polítiques importants d'habitatge i **comptem amb vosaltres com la veu professional i experta**, en forma d'anàlisis i opinions serioses i ben documentades.

Felicitar-vos per aquesta jornada i la meva enhorabona als nous col·legiats. La saba nova sempre és benvinguda, impregneu-vos dels valors del col·legi i sigueu-ne un actiu important del mateix. Als que ja fa més anys que en formeu part, encoratjar-vos a mantenir aquest esperit de treball col·lectiu que va més enllà de la defensa de la professió que també aporta valor al conjunt de la societat.

I per acabar, vull **agrair el coratge de la junta de govern que va defensar els vostres drets** i que per aquest motiu ha estat inhabilitada i obligada a fer un pas al costat; havent de nomenar una nova junta que continuarà vetllant tal com deia en Joan Company en unes recents declaracions, per oferir un servei que vetlli per una intermediació transparent amb seguretat jurídica i econòmica i amb professionalitat i jo afegeixo, i en defensa dels vostres drets. Moltes felicitats i moltes gràcies!



PARLEM *amb* PROPIETAT

GRÀCIES

api Col·legi associació
d'Agents Immobiliaris
de Girona
api.cat | apigirona.com

HABITATGE  

 



  
  