



Imagen de una promoción de viviendas en plena construcción. / J. C. HIDALGO / EFE

La recuperación del sector sigue muy lejana a pesar de la mejoría con relación a 2008

LOS EXPERTOS OPINAN QUE LO PRIMORDIAL AHORA ES CONOCER DÓNDE ESTÁ Y CUÁL ES EL 'STOCK', ELIMINARLO Y EMPEZAR A PENSAR EN PROYECTOS DE FUTURO. LOS PRECIOS, SEGÚN LA MAYORÍA, HAN TOCADO FONDO Y LAS VENTAS HAN SUBIDO

BENITO MUÑOZ

Hay signos de estabilización. No lo ha dicho cualquiera, lo ha dicho Beatriz Corredor, la ministra de Vivienda, pero ¿con la boca pequeña? Lo cierto es que tras 2008, *annus horribilis* en el sector inmobiliario, todo lo que suponga caer menos o subir desde el fondo que podría haberse tocado se está tomando como un respiro.

¿O no se ha tocado fondo todavía? 2009 se ha convertido en un año en el que casi todo lo relacionado con la vivienda (precios, transacciones, concesión de hipotecas...) cae menos, pero cae.

Lo que pide a gritos este sector, a juicio de sus principales agentes, es ponerse de nuevo en marcha. Para ello se necesitan todas las *manos* posibles, empezando por activar la oferta, después por la demanda y continuando por que la banca dé la bienvenida a ésta y así se cierre el círculo que permita pensar en la revitalización o, como dicen los analistas, el ajuste. Pero sin olvidar que, según recuerda un experto, «recuperación significa que se vuelve a construir, se vuelve a generar empleo y, en definitiva, se vuelve a crear riqueza». Son palabras de Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores.

«Lo que se está haciendo ahora es

vender el *stock* lo antes posible, pero nada más. Ésa es la fase en la que estamos», aclara.

Sobre ésta y otras cuestiones clave para entender la situación SU VIENDA ha hablado con un grupo de reconocidos expertos.

► **Precio.** No hay consenso en las ideas al respecto, pero parece seguro que en la calle la sensación es de que el precio va a seguir cayendo. Hay quien afirma que los precios no van a bajar más del 20% en vivienda nueva, lo que ya se ha pro-

ducido («y se ha notado en las ventas, que han crecido», dicen en Foro Consultores), y hay quien señala que o se bajan más los precios o los pisos no se venderán.

Ese porcentaje tiene una explicación lógica: «En vivienda nueva no pueden bajar más del 20%, que es el margen que tienen las promotoras, porque es el precio de la hipoteca», añaden en la consultoría.

Según una estimación de la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (Apel), el precio en segunda mano ya está tocando fondo

y desde 2007 ha llegado a bajar hasta el 30% en las grandes ciudades.

«En teoría, los precios deberían seguir bajando hasta que tengan un nivel razonable comparándolo con la renta disponible de los hogares», dice José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona.

«Eso sí, depende de las medidas que se tomen, porque las que se han anunciado hasta ahora, como quitar la desgravación por vivienda después de 2011, o reinterpretar la morosidad bancaria, lo único que

están haciendo es retrasar el ajuste», añade.

► **Ventas.** También en este caso no todo el mundo ve el vaso medio lleno. «Es importante observar que entre el 20% de la caída del precio y otro tanto de la cuota hipotecaria debido a la bajada de los tipos de interés, el endeudamiento familiar por vivienda se reduce un 40%. Esto ha activado las ventas», señalan en Foro Consultores.

«Ya estamos en los albores de un cambio de ciclo en la oferta. Los que tienen liquidez ya pueden comprar porque los precios se lo permiten. Lo que no se puede hacer es comparar esta situación con los volúmenes manejados antes (en el *boom*)», señala José Antonio Pérez, director de la cátedra de Desarrollo Inmobiliario Sostenible del Instituto de Práctica Empresarial.

Por su parte, García Montalvo advierte: «No hay más ventas. La caída en compraventas es espectacular hasta agosto, del orden del 33%. El hecho de que en el propio mes de agosto la caída sea sólo del 30,7% no significa nada».

Para Foro, el panorama pinta algo mejor: «Han aumentado las ventas y no sólo en nuestro caso, sino para todos. Hemos comercializado 900 viviendas en los tres primeros tri-

VPO: hay que mirar de frente al 'stock'

Es «bueno y necesario» que se construyan menos casas de VPO en 2009 que en 2008. Lo dice Pedro Morón, quien añade: «Lo fundamental para que el sector alcance una velocidad de cruce es eliminar el excesivo *stock* existente, para lo que es preciso que, durante un tiempo, sólo se promuevan viviendas en aquellos lugares donde cla-

ramente no haya exceso». «Hay que reconvertir las viviendas libres en protegidas, pero el gran problema es el precio», apunta José García Montalvo.

Habría que preguntarse cómo puede la VPO ayudar a una recuperación: «Con flexibilidad en cuanto a requisitos técnicos y permitiendo subidas de precios en donde las di-

ferencias con los del mercado (libre) sean excesivamente elevadas, y con ayudas, especialmente en la consecución de préstamos, condicionando éstas a que los promotores realicen esfuerzos reduciendo precios», señala Morón.

García Montalvo recuerda el «disparate» político prometido por el Gobierno de hacer 150.000 VPO anuales, y

aconseja: «Todo lo que se haga en VPO debe ser enfocado al alquiler».

Por su parte, en el IPE, apostillan: «El mercado de la VPO funciona solo. Está estabilizado en unas 40.000 viviendas y se harán muy pocas más este año. Eso sí, hay que hacer políticas reales para ver quién quiere una VPO y quién tiene posibilidades de pagarla».



mestres de 2009 y en todo 2008 sólo 400. Ese nos parece un dato muy significativo».

También hacen una valoración que ha influido en las ventas. «El año pasado había promociones en construcción y los promotores no podían bajar los precios. Existía el miedo, además, a la suspensión de pagos de las promotoras entre los compradores y eso condicionó las ventas».

¿Qué ha sucedido en 2009? «La mayoría de las ventas, al menos un 95%, se han producido con llave en mano. Eso es lo que va a seguir ocurriendo», concluyen en Foro.

► **Hipotecas.** «En 2008 no se daban hipotecas prácticamente a nadie, ahora sí que se dan, aunque con criterios más exigentes, como todos sabemos», señala Carlos Smerdou.

Lo cierto es que, según las últimas estadísticas del Instituto Nacional de Estadística (INE), que recogen los datos hasta el mes de julio, fue junio el mes de 2009 en el que más hipotecas se concedieron: 61.775. Eso sí, lejos de las 111.139 concedidas en junio del ejercicio 2007 y más cerca de las de junio de 2008 (59.239).

No importa que existan pequeñas mejorías con la etiqueta de «ha bajado menos la concesión de hipotecas», dice García Montalvo. Eso significa, simplemente, que «no se están dando más hipotecas; por lo menos las estadísticas así lo indican», añade.

Y continúa como un torrente cuando de lo que se trata es de hablar de tipos de interés. «Una cosa es la bajada del Euribor, que sólo es importante para los que ya tienen una hipoteca, y otra lo que supone para los que solicitan nuevos créditos hipotecarios. En este caso no les afecta porque los bancos están tomando medidas para no conceder hipotecas con tipos de interés tan bajos».

Y pone un ejemplo práctico: «La pregunta de los bancos a sus clientes es ¿usted puede pagar una hipoteca al 4% de tipo de interés? Si la respuesta es sí, se la conceden».

► **'Stock' y banca.** Este apartado está muy ligado en los últimos meses a los bancos y cajas de ahorro, puesto que los más importantes empezaron a comercializar las viviendas adquiridas de promotores que ni podían venderlas ni podían asumir el gasto hipotecario.

Para empezar, lo más importante para los analistas es centrar realmente el stock. «No sabemos si hay un millón o un millón y medio de casas sin vender», dice García Montalvo. «La banca, durante los últimos meses, ha tenido un papel agresivo en la bajada de precios de sus pisos y ha animado las ventas, pero en estos momentos se ha parado a la es-

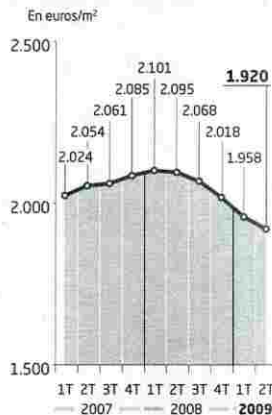
¿Se recupera el mercado residencial?

Datos por trimestre

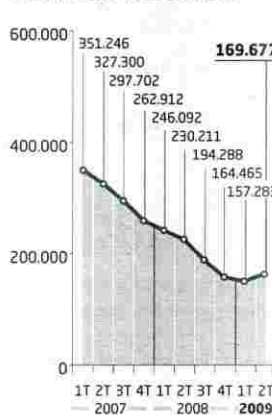


FUENTE: Ministerio de Vivienda e INE.

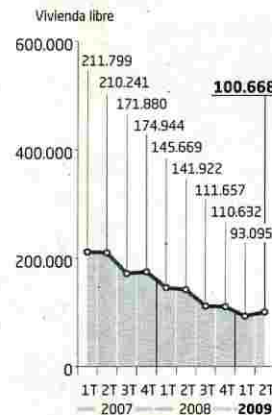
● PRECIO DE LA VIVIENDA



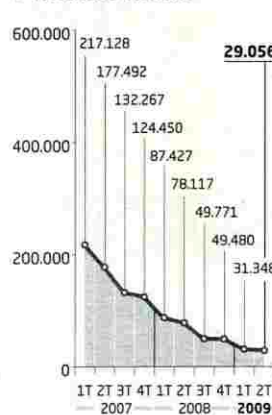
● HIPOTECAS CONSTITUIDAS



● COMPRAS/VENTAS



● VIVIENDAS VISADAS



FOTOGRAFÍA: Carlos Alba Aparicio.

I.T. / EL MUNDO

pera de un cambio de ciclo, para poder venderlos mejor», añade, y continúa: «Los promotores se quejaban de competencia desleal de los bancos porque estos han bajado los precios un 40% y un 50%. Esa competencia está desapareciendo».

«La tendencia del mercado nos lleva a que en 2009 se siga incrementando el stock de viviendas nuevas, bien es cierto que ese incremento va a ser inferior al producido en 2008», afirma Julio Gil, economista y codirector del Máster de Dirección de Empresas Inmobiliarias de la UNED.

«A medida que transcurre el 2009 y el próximo año, las entidades financieras, bien directamente o a través de filiales, van a ir adquiriendo un papel más relevante en el mercado inmobiliario hasta convertirse en

los protagonistas principales. El proceso de absorción de activos inmobiliarios por parte del sector financiero no ha terminado, ni mucho menos», añade.

Según el experto del IPE, «es fundamental establecer bien dónde está el stock. Eso haría que se dejasen de hacer casas donde hay muchas y se continuaran haciendo donde realmente se necesitan».

En lo que respecta a Madrid, la cifra parece calculada. Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), el stock será de 50.000 viviendas a finales de año.

► **Producción.** «En 2009 las viviendas iniciadas no llegarán a las 190.000 unidades. En 2008 se acabaron muchas más debido a que eran las iniciadas entre 2006 y 2007,

pero 2009 ya será otra cuestión. Aunque esta cifra tampoco es normal. Cuando llegue la estabilización lo recomendable serán unas 350.000 anuales», explica José García Montalvo. Y recuerda sobre lo aconsejable de construir más o no: «Tenemos stock para tres años».

José Antonio Pérez cree que «hay proyectos esperando», pero insiste en que la recuperación no depende de esos proyectos. «Estamos lejos de producir, llegar a la demanda y crear empleo. Para eso queda tiempo. Para empezar a producir hay que liquidar el stock, seguir gestionando proyectos dignos y sostenibles y terminar todo lo nuevo que está actualmente en marcha».

En Foro Consultores son claramente optimistas: «En un año habrá proyectos nuevos».

El economista Julio Gil establece sus propias conclusiones en otra línea: «Mientras no se drene sustancialmente el stock, no se va a relanzar la actividad, pero siempre habrá un grado mínimo de iniciación de viviendas».

Sobre el futuro inmediato, apunta: «En el último trimestre de este año y en 2010, la actividad va a quedar reducida a la terminación de las obras comenzadas, a actuaciones de vivienda protegida y a la realización de algún proyecto muy singular».

La producción de viviendas siempre genera empleo. Al respecto, Julio Gil reflexiona. «En el sector de la edificación, a lo largo de este año se va a generar más paro, porque se seguirán finalizando más viviendas de las que se inician. La destrucción de empleo en la edificación todavía no ha tocado suelo».

► **Alquiler.** «Tiene que ser el futuro». Lo dice el profesor José García Montalvo. «No queda más remedio. Un país no puede funcionar con el 11% de alquilerados. Cualquier país desarrollado está al menos en el 30%. Se está obligando a comprar cuando realmente no se quiere, con el riesgo que eso tiene si se pierde el empleo, y provoca una nula mo-

«La tendencia del mercado nos lleva a que en 2009 se siga incrementando el stock»

«El alquiler tiene que ser el futuro. Un país no puede funcionar con el 11% de alquilerados»

vidad laboral». Según sus datos, «en el último año se ha crecido del 11% al 13,2%». «La dirección es la buena», apunta.

En la misma línea está la siguiente reflexión. «El alquiler está jugando un papel muy importante, tanto para reducir el stock de viviendas desocupadas como para atender las necesidades de la población», asegura Pedro Morón, director de Estudios Inmobiliarios de la Universidad Autónoma de Madrid.

Poco después reflexiona sobre la relación del arrendamiento y la adquisición de vivienda: «Se han alquilado más casas por las mayores dificultades de comprar y porque hay una oferta abundante cuyos alquileres se están reduciendo, y por la actual situación de inseguridad laboral».