

## ECONOMÍA

# España aún tendrá que esperar por el ajuste inmobiliario

Mientras la fuerte caída de precios reactiva la vivienda en EE UU, aquí se desploman las ventas y la construcción

LUIS DONCEL  
Madrid

Han pasado tres años desde aquel verano y los habitantes de Las Vegas siguen viendo todavía cómo bajan los precios de sus casas. Desde que a mediados de 2006 las estadísticas empezaron a reflejar ligeras caídas mensuales, los pisos de esta ciudad de Estados Unidos han perdido más de la mitad de su valor. El descenso en los 20 núcleos urbanos más importantes de la patria del tío Sam llega a un 32% del precio que alcanzaron en el punto álgido de la burbuja. Y justo ahora, cuando el ladrillo se ha devaluado en una tercera parte, es cuando el mercado de la vivienda da tímidas señales de reactivación en EE UU. Al otro lado del Atlántico, el mercado británico también muestra signos de que el desplome del ladrillo está llegando a su fin.

España está experimentando un proceso parecido, pero con casi dos años de retraso. Aquí, donde se vivió una burbuja tan o más inflada que la del gigante americano, el ajuste no se está produciendo gracias al desplome de los precios —que en los últimos 12 meses se ha limitado a un tímido 8,3% en el mercado libre, según los datos del Ministerio de Vivienda—, sino a la caída desenfrenada en las compraventas y en la iniciación de nuevas promociones. La pregunta que ahora se hacen todos los potenciales compradores es si España va a seguir la senda marcada por EE UU y los chollos empezarán a aparecer en las páginas

produce por la destrucción de empleo, no por las bajadas de sueldos. Pero los precios de la vivienda todavía tienen mucho camino hacia abajo. El ajuste va a durar”, sostiene el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo.

Este experto considera que la única vía para que el mercado se estabilice es que el esfuerzo de las familias para comprar una casa vuelva a niveles más o menos razonables. Mientras que un ciudadano de Estados Unidos llegó a tener que destinar su sueldo íntegro de cinco años y medio para un piso, esta proporción se está aproximando a los tres años y medio. Si se divide el precio de la vivienda entre la renta bruta, resulta que las familias españolas tienen que destinar la fabulosa cifra de casi siete años, aunque en 2007 se llegó al máximo histórico de 7,8. “Es verdad que el ajuste de precios no se produce aquí a la misma velocidad que en otros países, pero hasta que no llegemos a un nivel cercano a los cuatro años no podremos decir que hemos llegado a un punto de equilibrio”, sostiene García Montalvo.

Pero no todos los expertos están convencidos de que esta fuerte bajada de precios se vaya a producir necesariamente. Julio Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario, pronostica que la tendencia continuará a la baja, pero no llegará al desplome que han visto al otro lado del Atlántico. “Como máximo caerán un 15% o un 20%, pero aquí los precios son más rígidos. Donde sí que se nota la crisis en todo su rigor es en los visados de viviendas”, explica Rodríguez. Porque es cierto que ahí los números rojos sí que son de vértigo.

Las certificaciones de obra cayeron un 65% en el primer trimestre, lo que implica que, de continuar así la tendencia, este año se concederían tantos visados para obras nuevas como los que se daban en un trimestre en los años del boom. El significado de este dato es que el ajuste todavía va a tardar mucho en llegar, porque no es sólo que el mercado esté ahora parado, sino que si no se conceden visados —el paso previo para iniciar la construcción— la crisis se alargará durante los dos próximos años. Y llueve sobre mojado. Porque esta paralización se produce cuando las ventas del primer semestre se redujeron en un 29% respecto a las del mismo periodo del año pasado. Y peor aún: las operaciones de compra firmadas en 2008 fueron un 34% inferiores a las del año anterior.

“Hay diferencias notables en-



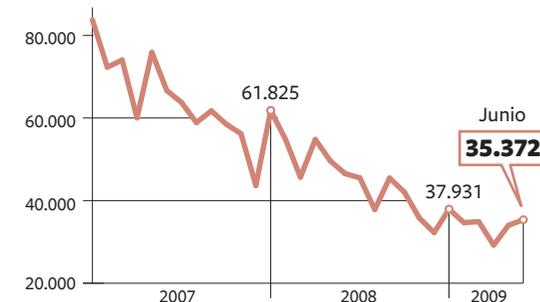
Piso en venta en una calle de Madrid. / SANTI BURGOS

## El mercado de la vivienda en España y Estados Unidos

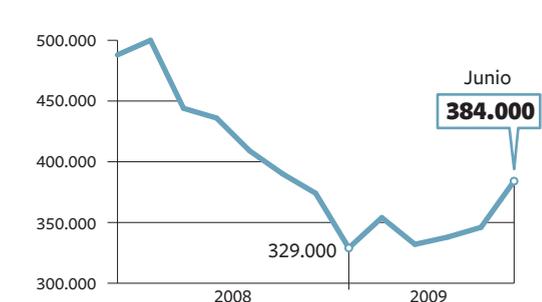
### VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS



### VENTAS EN ESPAÑA



### VENTAS EN EE UU



Fuentes: Ministerio de Vivienda, INE, Departamento de Comercio de EE UU e Índice de Precios de Vivienda S&P Case Schiller.

EL PAÍS

“La corrección en España será más lenta y más gradual que en América”

Una familia debe destinar el salario de siete años para comprar una casa

de los suplementos inmobiliarios. Es decir, si para que llegue la ansiada reanimación es condición *sine qua non* que los precios caigan alrededor del 30%, el descenso que organismos como el FMI y la OCDE consideraban necesario en nuestro país.

“Es una característica fundamental de España que los precios se mueven muy lentamente en todos los mercados. Como en el laboral, donde el proceso se

## 99 quiebras bancarias en EE UU

S. POZZI, Nueva York

El paciente sigue bajo observación en EE UU, donde Colonial BancGroup acaba de protagonizar la mayor quiebra bancaria desde el rescate de Washington Mutual a final de septiembre de 2008. La crisis financiera que estalló hace justo dos años con el derrumbe del negocio hipotecario, agravada por la recesión, se ha llevado por delante 99 entidades, 78 de ellas este año.

Entre los dos mercados que pueden explicar esta reacción tan distinta. El sector inmobiliario americano es mucho más fluido porque el ciudadano medio cambia de vivienda o la refinancia con mayor frecuencia, con lo cual los precios reflejan de manera más inmediata las fluctuaciones de oferta y demanda. Otra diferencia es que en EE UU hay más transparencia de precios, ya que el coste real de cada

Para evitar que cunda el pánico entre sus clientes, los activos de la entidad de Alabama, valorados en 25.000 millones de dólares (casi 17.500 millones de euros), fueron puestos la madrugada del viernes en manos de su rival BB&T. La operación le costará 6.800 millones de dólares al fondo de garantía de depósitos (FDIC), la intervención más cara desde el colapso de la entidad californiana IndyMac hace un año.

transacción queda registrado públicamente, a diferencia de España, donde con frecuencia hay pagos en dinero negro”, señala Ángel Cabrera, director de Thunderbird, una de las grandes escuelas de negocios de EE UU. A estas diferencias, Julio Gil, director del máster de empresas inmobiliarias de la UNED, añade la dramática situación del empleo en España y la sobreoferta de viviendas que padece ahora el

Es la sexta mayor quiebra bancaria en la historia de Estados Unidos, y el fondo de garantía anticipa otras. El sector, especialmente los pequeños bancos, no está preparado para lidiar con una tasa de paro del 10%. Y las grandes entidades ya señalaron semanas atrás que sus balances se verán lastrados por las pérdidas en los préstamos hipotecarios y otros créditos al consumo, como las tarjetas de crédito.

mercado. “Muchísimo mayor de la que ha habido nunca. Las caídas serán más importantes en las zonas costeras con más stock de pisos que en las grandes ciudades”, asegura. Estos dos factores harán que la salida a la española sea todavía más duradera. “Cabrá esperar que la corrección en España fuese más lenta, pero también más gradual que en EE UU”, concluye Ángel Cabrera.