

Economía

IBEX
0,40%

LONDRES
1,07%

NUEVA YORK
1,60%

PETRÓLEO
107,55

DÓLAR/EURO
1,5561

YEN/EURO
157,07

La inestabilidad del sector residencial

La compraventa de viviendas se desploma un 14% en el 2007

Las transacciones descienden más de un 29% en Barcelona, según los registradores



VICENÇ LLURBA/ARCHIVO

Tierra de promisión. El sector inmobiliario ha cambiado la faz de la geografía española en las dos últimas décadas. Imagen de casas adosadas en Els Pallaresos (Tarragona)

CONCHI LAFRAYA
Madrid

La compraventa de viviendas cayó en el 2007 casi un 14%, al pasar de las 916.103 operaciones del 2006 a las 788.518 del año pasado, según la estadística que hizo pública ayer el Colegio de Registradores de la Propiedad, que recoge las transacciones materializadas. Esto significa que se escrituraron exactamente 127.585 viviendas menos el año pasado. El mercado de segunda mano es el que ha sufrido un mayor varapalo, al caer un 15,05% de media; en paralelo, la venta de viviendas nuevas descendió un 12,41% el año pasado.

En el cuarto trimestre del año pasado, la media de las ventas se desplomó un 20% respecto al mismo periodo del año anterior.

Las cifras son fácilmente constatables en la calle. En las fachadas de los inmuebles de las grandes ciudades españolas vuelven a aparecer los cartelitos de "se vende" y éstos permanecen colgados durante meses. "Los datos son muy preocupantes", apunta José Antonio Pérez, profesor de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial de Málaga, quien añade: "Estas transacciones son contratos privados que se cerraron entre el 2005 y el

2006, con lo que si se mantiene esta inercia en 2008, la caída se va a profundizar".

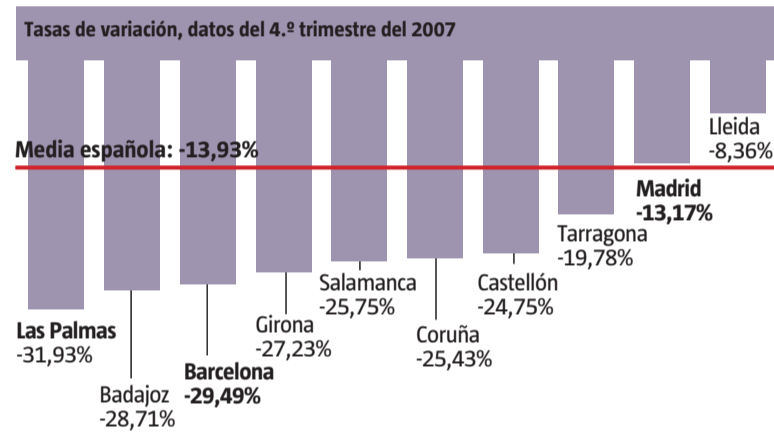
Pérez señala que estas caídas tienen un doble efecto multiplicador. De hecho -apunta-, "que se construyan unas 150.000 viviendas menos al año supone contar con unos 500.000 desempleados más". El experto defiende que "este desempleo se produce entre las clases más bajas, con lo que resulta difícil de recolocar". Para que los empleados del sector residencial opten a otros puestos en la construcción de obra ci-

vil (carreteras, puertos, alta velocidad...), apunta Pérez, "el Gobierno tendrá que poner en marcha obra en ejecución directa por importe de 15.000 millones de euros en el 2008".

El segundo efecto que Pérez destaca de estos descensos es que "la cadena de producción se verá afectada". Es decir, matiza, "se amueblarán menos pisos, se comprarán menos electrodomésticos, se instalarán menos aires acondicionados...".

En términos anuales, Barcelona sufrió una caída del 29,49%

Barcelona ha registrado un 29% menos de operaciones en el 2007



FUENTE: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

Anna Monell / LV

frente a Madrid, donde descendió un 13,17% (véase gráfico).

"Desde Cádiz hasta Barcelona se ha vivido en todo el arco mediterráneo una alta tensión inmobiliaria, con lo que el efecto negativo multiplicador ahora es el doble", apunta el profesor de la Universidad de Málaga.

De la misma opinión es el profesor José María García Montalvo, de la **Universitat Pompeu Fabra de Barcelona**, que indica que "ha desaparecido de un plumazo el 60% de la demanda, es decir, los inversores que invertían en ladrillo como alternativa a otros productos financieros, y los de segunda residencia". Esto explica la caída en Barcelona.

Pese a que se habla mucho de que existe una demanda embalsada, Montalvo no lo tiene tan claro. "Muchos de los jóvenes que quieren comprarse casa no son solventes; y, además, los precios no están descendiendo tan rápido como se esperaba, con lo que

la propensión a esperar se está incrementando y cada vez hay más incertidumbre cara al futuro", apunta Montalvo.

Según Pedro Pérez Fernández, portavoz del lobby G-14, que agrupa a los grandes promotores, "los datos del Colegio de Registradores representan una mirada por el retrovisor -hacia atrás-, pero la situación es mucho más abrupta si se mira hacia delante", dice. Y se pregunta: "¿Es mejor mirar las viviendas entregadas o

MENOS ESCRITURAS

En el 2007 se escrituraron 788.518 viviendas frente a las 916.103 del 2006

CAÍDA GENERALIZADA

La venta se redujo en un 15,05% para las viviendas usadas y un 12,41% para las nuevas

iniciadas?". Y él mismo responde: "Las casas iniciadas van a caer de 600.000 a 200.000 al año en España". De estas 200.000, el Gobierno prevé que unas 80.000 sean VPO. Pérez explica que "mucha prisa van a tener que darse los ayuntamientos y las comunidades autónomas para poner suelo disponible para estas casas".

El portavoz del G-14 denuncia que ninguna región ha introducido los cambios que se aprobaron en diciembre del 2007 en el Plan Nacional de Vivienda, que recoge que los promotores conviertan en VPO aquellas casas que no venden en el mercado libre.●

Alquilar para emanciparse

■ El joven Nicolás Garrido, de 27 años, lleva más de un año esperando a que caigan los precios para adquirir una vivienda. "Con un sueldo neto de unos 1.500 euros al mes, me da lo mismo pagar un alquiler de 600 euros, que una hipoteca, pero el problema es que no encuentro casas para adquirir por menos de 200.000 euros en Madrid", explica. Esta situación la viven miles de jóvenes que están optando por el alquiler para emanciparse.

Ayer, la ministra de Vivienda, Carme Chacón, anunció que un total de 73.221 jóvenes han solicitado ya la ayuda de 210 euros mensuales para el alquiler, más conocida como renta básica de emancipación. Otros 1.400 la estarán cobrando a mediados del mes de abril.

"A mí me han adjudicado la ayuda, pero más de un casero quería incrementar en el precio final la cuota de subvención mensual", aclara Garrido.

De hecho, los datos dados ayer por Colegio de Registradores apuntan que la media del crédito hipotecario para compraventa de viviendas en el 2007 fue de 151.432 euros. Esta cifra se incrementa en las comunidades autónomas donde los precios están más desorbitados. En Madrid, el importe de las hipotecas alcanzó los 225.742 euros; en Catalunya llegó a 185.679 euros; en Baleares se situó en 172.815 euros, y en el País Vasco fue de 172.212.