

Chacón pide a la banca que no reduzca el crédito a los promotores

Representantes del sector insisten en que la vivienda no bajará de precio



JUAN M. ESPINOSA / EFE

La ministra de Vivienda, Carme Chacón, ayer, durante su intervención en la jornada de la APD

CONCHI LAFRAYA
Madrid

En la misma línea en que ya lo hicieron días atrás el presidente del Gobierno, José Luis Rodríguez Zapatero, y el secretario de Estado de Economía, David Vega, la ministra de Vivienda, Carme Chacón, solicitó ayer a las entidades financieras que no reduzcan los préstamos "a las promotoras que afrontan su actividad con razonable riesgo".

Entidades como Banco Popular, Caja Madrid o, recientemente, el Sabadell llevan semanas afirmando que están siendo más selectivas con las operaciones y disminuyendo su exposición a este negocio. Las primas de riesgo se han duplicado, ya que antes de la crisis financiera eran casi nulas. Sin embargo, otras insisten en que no han modificado su política de préstamos, como BBVA, que asegura que quiere seguir siendo "un actor importante" para los promotores.

Además, hay que tener en cuenta la mala repercusión que está teniendo la crisis del sector inmobiliario español en los mercados internacionales. De hecho, promotoras como Colonial, Metrovacesa o Reyal han tenido serias dificultades para refinanciar sus respectivas deudas. La huella dejada por algunas, como Astroc o Llanera, tardará en limpiar la imagen del sector en Europa.

"Quien se lo jugó todo a la carta de la

EL DATO

Un ajuste que no llega, igual que la burbuja

■ Hace unos años se hablaba de burbuja inmobiliaria. Ésta nunca llegó. Ahora se habla de reajuste, pero la realidad es que los compradores están retrasando su decisión de compra y el deseado ajuste tampoco se da.

Una de las realidades de este mercado es que las 700.000 viviendas que se iniciaban años atrás no se van a repetir. Se estima que a partir del próximo año harán falta entre 450.000 y 500.000 nuevas viviendas, aunque hasta que el mercado no se normalice se desconocerá cuál es la capacidad real de absorción por parte de los ciudadanos.

especulación ahora lo paga con dificultades, incluso con quiebras, pero la mayoría de las empresas del sector trabajaron y trabajan con responsabilidad, invierten con prudencia y arriesgan con cabeza", defendió Chacón.

Fernando Martín, presidente del lobby G-14, que agrupa a las catorce mayores inmobiliarias españolas, dijo que los

pisos nuevos no van a bajar. "Otra historia son los de segunda mano y los situados en la costa", aclaró. Martín aprovechó la jornada organizada por la Asociación para el Progreso de la Dirección (APD) para reclamar modificaciones legislativas y, así, adaptar la oferta a lo que necesita la sociedad. "Hay que empezar a construir pisos de 45 metros cuadrados y no de 100 metros, como viene sien-

Las inmobiliarias piden políticas activas del Gobierno para alimentar la demanda

do la tónica habitual", apuntó. Martín también puso sobre la mesa que "por cada vivienda que no se construye se pierden entre 2 y 2,4 puestos de trabajo", con el coste social que conlleva.

Una de las apuestas del G-14 es que la fiscalidad española se adapte a la europea y, por ejemplo, se apoye la construcción de viviendas en régimen de alquiler, mediante sociedades que gestionen estos pisos, como existen en Alemania y en otros países nórdicos.

Luis de Guindos, presidente de Lehman Brothers en España y Portugal, manifestó en las jornadas que los tipos de interés ya han tocado techo, e incluso apostó por recortes en las próximas revisiones de la Reserva Federal de Estados Unidos y el Banco Central Europeo. Además, De Guindos rechazó que la actual crisis financiera esté exclusivamente provocada por las hipotecas de alto riesgo en Estados Unidos y el mercado hipotecario en general.

La patronal de promotores madrileños, Asprima, insistió ayer en que la demanda se está retrayendo por los mensajes que lanzan los políticos y la prensa de que los pisos bajarán de precio. "Se están retrasando las decisiones de compra, y, con ellas, el esperado ajuste del mercado". No obstante, desde este organismo se insistió en que los precios se situarán en torno al IPC al cierre del 2007, es decir, próximos al 3%, según las previsiones del Gobierno.●

Merrill Lynch paga los platos rotos

■ El banco de inversión estadounidense Merrill Lynch registró pérdidas por importe de 1.624 millones de euros en el tercer trimestre del 2007, frente al beneficio neto de 2.108 millones de euros en el mismo periodo del año pasado.

La entidad admite que el resultado obtenido ha sido muy inferior al pronosticado el pasado 5 de octubre, cuando el broker anunció que sus cuentas se verían lastradas por la provisión de 3.867 millones de euros en relación con inversiones *subprime* y compromisos de

financiación apalancada. Sin embargo, finalmente los apuntes por estas partidas han alcanzado los 5.551 millones de euros.

La facturación de la firma financiera alcanzó los 406 millones de euros, lo que representa una caída del 94% respecto al mismo periodo del 2006, lastrada por las pérdidas sufridas por su división de mercados globales y banca de inversión, que no pudo compensarse por el crecimiento en banca privada. Esta entidad es una de las víctimas de la actual crisis financiera.

TRIBUNA

José García Montalvo

Catedrático de Economía Aplicada UPF

Apagón oportuno

El Ministerio de Vivienda está estudiando suprimir la publicación del actual índice de precios de la vivienda basado en los precios de tasación. La justificación aducida es la inadecuación de dicho índice a los dictados de Eurostat, que considera imprescindible utilizar precios de transacción, y no de tasación, como base del índice. Somos bastantes los que hace mucho tiempo venimos diciendo que utilizar los precios de tasación era una mala idea. Las tasaciones son indicadores sesgados del precio efectivo de transacción pues dependen de las necesidades financieras del comprador, de la flexibilidad de la empresa tasadora y de su relación con la entidad financiadora. Además, el nivel de precios influye directamente sobre el sesgo de los precios de tasación, lo que amplifica su evolución. Pero hace dos años ya lo sabíamos y, sin embargo, el ministerio hizo un cambio metodológico que mantenía como base el uso de los precios de tasación.

El nuevo índice, cuya metodología ha preparado el INE, tendrá como base los precios escriturados proporcionados por los notarios. A nadie se le escapa que esta aproximación no será ninguna panacea. El nivel de los precios escriturados no refleja fielmente el precio real de compraventa por la existencia generalizada de pagos en dinero negro. El problema de los pagos opacos al fisco no sería importante si su proporción fuera constante en el tiempo, pues las tasas de variación de los precios registrales serían correctas. Sin embargo, la parte en negro depende de la plusvalía que se vaya a obtener (por tanto, del precio) y de la presión que la inspección fiscal ejerce sobre el sector. Otro problema importante con estos datos es que son un indicador muy retrasado: si una persona compra una vivienda sobre plano, cuando se haga la escritura el precio que reflejará será el convenido 18 o 24 meses antes.

A pesar de todo, es una buena noticia que el INE acabe con el monopolio estadístico del Ministerio de Vivienda. Es conveniente restaurar una cierta credibilidad en las cifras del sector, politizadas con desdoro por el ministerio. No obstante, persiste la incógnita sobre el momento en que se va a producir este cambio: en pleno periodo electoral. Algunos analistas han señalado que el Gobierno quiere reducir los precios con trucos estadísticos, acudiendo a los datos registra-

El ministerio estudia suprimir la difusión del índice de precios de la vivienda en un buen momento

les. Como el nivel de precios no se publicará, esta explicación es poco creíble. La realidad puede ser la contraria: ganar tiempo. Los precios de tasación deberían reflejar en poco tiempo el parón de la demanda, el exceso de oferta y, sobre todo, las restricciones crediticias actuales, en forma de bajadas de precios. No parece electoralmente muy conveniente decir a los votantes que sus viviendas están perdiendo valor (no olvidemos que la mayoría son propietarios). La tasa de variación de los precios registrales permitirá seguir viviendo en una fantasía de precios al alza, al menos durante algún tiempo.●