

La crisis económica está en camino

Este año se producirán 200.000 viviendas y en tres ejercicios se perderán 450.000 empleos

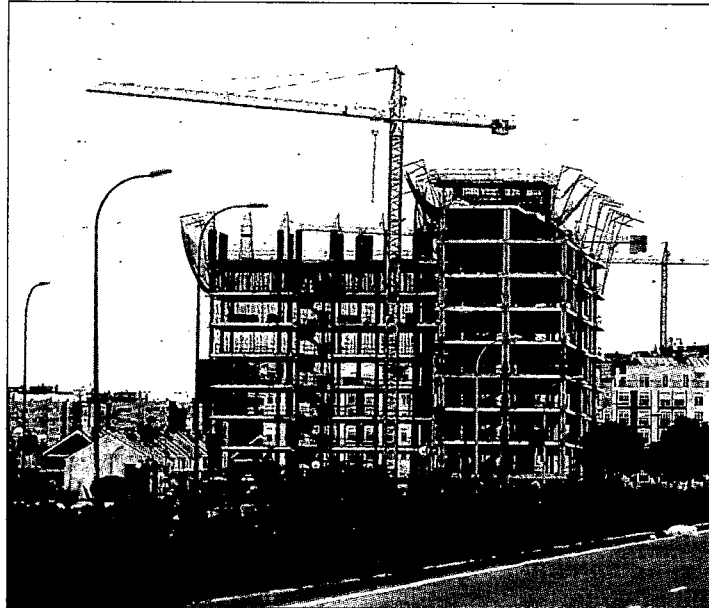
CARMEN SÁNCHEZ-SILVA

Caída en la concesión de hipotecas del 23,4% entre noviembre y diciembre del pasado año. Descensos del 24,7% en los visados para la construcción de nuevas viviendas de los arquitectos técnicos en 2007. Y bajas superiores al 40% en el número de preventas de pisos realizadas por las grandes inmobiliarias españolas en los últimos doce meses indican que el que se ha dado en denominar "aterrizaje suave" del sector residencial es una falacia, según José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

En una mesa redonda organizada por la Asociación de Asesores Financieros en el marco de la feria Bolsalia 2008, el profesor indicó: "La historia nos dice que el sector inmobiliario no aterriza suavemente nunca, lo hace de forma brusca", como ahora, con la desaparición del inversor y el comprador de segundas residencias, que representaban hasta hace poco el 60% de la demanda de viviendas en España.

En opinión de García Montalvo, también es una falacia que otros segmentos de la construcción (como la traída y llevada obra civil) vayan a compensar el descalabro del sector residencial. Y la pérdida de empleo. Un informe realizado por Analistas Financieros Internacionales (AFI) para el denominado G-14, que agrupa a las mayores inmobiliarias españolas, indica que con un descenso de las viviendas iniciadas a un entorno superior a 390.000 unidades anuales se perderían 343.000 empleos entre 2008 y 2010. Pero si la producción cayera a cifras cercanas o inferiores a las 300.000 viviendas, disminuirían en 456.000 los empleos en ese periodo.

En este sentido, Javier López-Ulloa, director general adjunto de Sacyr Vallehermoso, ha dicho esta semana en el encuentro Inmo 2008 que la producción du-

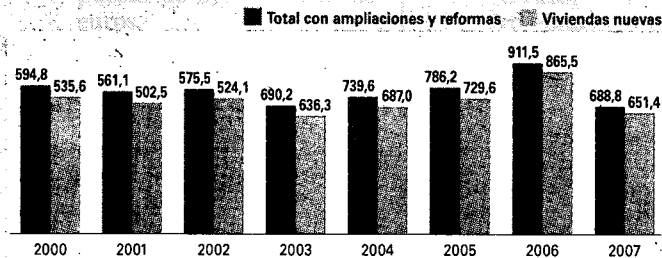


Los visados han descendido un 24,7% en 2007.

LUIS SEVILLANO

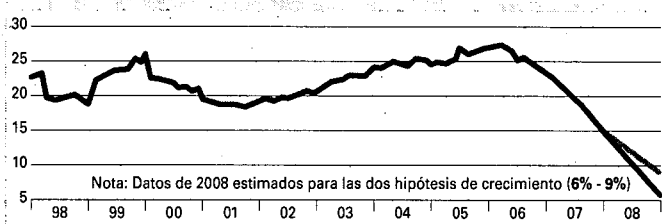
Baja la edificación

En miles de viviendas



Evolución del crecimiento del crédito hipotecario

En%



Fuente: Ministerio de Fomento y BDE y AHE

EL PAÍS

rante este ejercicio será de 120.000 viviendas libres y 80.000 protegidas.

"Tampoco la edificación de viviendas de protección oficial, que actualmente cae un 6,7%, va a compensar el retroceso", añ-

de del catedrático de la Pompeu Fabra. Y añade: nos enfrentamos a una crisis inmobiliaria como la vivida en Japón, con los precios de las viviendas descendiendo poco a poco y durante muchos años.

Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona, explicó que, tras ser denostado tiempo atrás por pronosticar caídas del 20% en el precio de las casas españolas entre 2007 y 2009, ahora considera que estas devaluaciones van a ser mayores todavía, "porque la bajada de la demanda es brutal e imparable". Pero, para Jesús del Pino, consejero de Larcovi, los descensos en los precios serán similares a los de la crisis de los años noventa del pasado siglo.

Hipotecas basura

Y sí que hay hipotecas *subprime* en nuestro país, al contrario de lo que se dice. Son todas aquellas que se han otorgado por encima del 100% del valor de tasación de las viviendas. No es cierto que la morosidad esté por debajo del 1% del volumen del crédito, asegura el profesor de la Universidad de Barcelona. "Vamos camino de una crisis económica", añade Bernardos.

En opinión de los dos profesores, el Gobierno no ayuda en esta situación, más bien al contrario, pues facilitar las subvenciones al alquiler que está proporcionando servirá para calentar más el mercado, para subir también las rentas en un momento en el que hay entre uno y 1,2 millones de viviendas en *stock*, según Montse Rius, analista de Riva y García. Y en el que, además, la promesa electoral de José Luis Rodríguez Zapatero pasa por edificar 1,5 millones de casas más durante la legislatura. Una propuesta que, según declaró Del Pino en el encuentro organizado por el Instituto de Fomento Empresarial, "no se va a cumplir porque no hay suelo calificado para tanta vivienda".

Como nota de esperanza, el consejero de Larcovi y el directivo de SyV coincidieron en que en febrero las ventas residenciales se han reactivado algo. En Vallehermoso, sólo bajan un 10% respecto al mismo mes de 2006.