

Evolución del sector inmobiliario

España tiene un millón de viviendas que no encuentran comprador

Los precios de los pisos podrían caer un 14,5% de aquí al 2010, según Asprima

CONCHI LAFRAYA
Madrid

¿Cuál es la profundidad de la crisis inmobiliaria en curso? ¿Hasta dónde caerán los precios? ¿Cuál será su duración? La primera respuesta a todas estas preguntas está siempre en el pasado, en comprobar cuál ha sido la evolución de las crisis anteriores. Y el resultado, como se puede ver, es que no existe un patrón definido para este tipo de crisis, ni en cuanto a precios ni en duración.

La actual crisis inmobiliaria española sería la cuarta de su historia reciente. Según expertos consultados, el primer crac inmobiliario debe situarse en los años 1974 y 1975; hubo un segundo crac, menos agudo pero más difuso en el tiempo, que se prolongó entre 1980 y 1985. Finalmente, el tercer crac sería aquel del que la opinión pública guarda mejor me-

En anteriores crisis, los gobiernos tenían mayor margen de maniobra en cuanto a tipos y precios

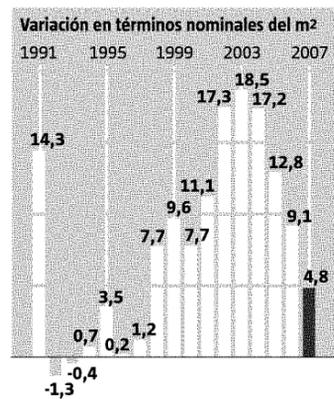
moria, el que llegó tras la celebración de los Juegos Olímpicos, en 1993 y se prolongó hasta 1997. Ninguno de ellos tuvo, sin embargo, la magnitud del actual en cuanto a cifras absolutas: a finales del 2008 habrá un stock de un millón de viviendas que no encuentran comprador porque su precio es demasiado alto.

Las dos primeras crisis inmobiliarias fueron provocadas por sendos shocks del petróleo, mientras que la que siguió a 1992 fue originada por la recesión de la economía mundial que siguió a la primera guerra del Golfo.

“En las tres primeras crisis el precio de la vivienda en España cayó de media un 10%, pero en la actual no sabemos hasta dónde pueden bajar los precios”, explica José García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona. En su opinión, “los promotores ya han roto los precios a la baja y habrá que ver qué descuentos están dispuestos a asumir en sus viviendas usadas los particulares, que se resisten a bajar precios y están alargando los plazos de venta”.

Un informe elaborado por Analistas Financieros Internacionales (AFI) para la empresa Planer y la patronal madrileña del

El precio de la vivienda crece a menor ritmo desde hace 4 años



El número de viviendas iniciadas llegó al máximo en el 2005



FUENTE: Ministerio de Fomento y de la Vivienda IV

sector, Asprima, recoge que se espera una caída nominal de los precios del 8% para el conjunto del año 2008, un 4% más para el 2009 y otro 2,5% adicional para el 2010. Esto significa de forma implícita reconocer que la crisis durará tres años y no dos como se estimó inicialmente.



JORDI RIBOT / ARCHIVO

Una crisis que no se resolverá mañana. Los expertos no descartan que el ajuste inmobiliario llame a la puerta dos veces

Si bien no es representativo del sector, en la feria inmobiliaria que se celebrará en los próximos días en Madrid, se espera que algunos promotores ofrezcan pisos con descuentos de salida por encima del 20%. Aunque José Manuel Galindo, presidente de Asprima, defiende que estos descensos son aislados y responden “a pisos de cola que quedan en determinadas promociones, como medida urgente para obtener liquidez”, marcan ya tendencia.

Para García-Montalvo, “la gran diferencia es que en las anteriores crisis fue la marcha de la economía la que salpicó al sector inmobiliario, mientras que en la actual ha sido al revés, han sido

las hipotecas *subprime* de Estados Unidos las que han llevado al colapso al sistema financiero”.

En esta opinión coincide Gonzalo Bernardos, de la Universitat de Barcelona, quien no descarta que esta crisis inmobiliaria llame a la puerta dos veces: “Desconocemos cuándo va a tocar fondo y siempre, después de un periodo de crisis económica, como la que vivimos, vuelve a sufrir el sector residencial”.

Gonzalo Bernardos argumenta que las anteriores crisis inmobiliarias fueron más suaves porque “los tipos de interés pudieron reducirse, se devaluó la moneda y el sistema financiero incrementó el número de años para la devolución de los préstamos, pero to-

do eso no se volverá a repetir”.

Aunque la bomba de relojería de la crisis en curso está en el stock de viviendas sin vender, y en especial en las segundas residencias en las zonas costeras. España, que se vio a sí misma como la California de Europa, cuenta ahora con más casas que nunca sin vender.

El dato de viviendas iniciadas es significativo. En 1979, se iniciaron 255.900 unidades. Esta cifra cayó a 214.700 unidades en 1986. En 1993, descendió hasta 197.000 casas y con el último boom inmobiliario se llegó a 865.000 unidades hace dos años (véase gráfico adjunto). Bernardos recuerda que después de los Juegos de Barcelona “el crecimiento económico era del 0,5%, la tasa de paro se situaba en un 20% y el tipo de interés nominal estaba en el 13,34%”. Hoy en día, la economía crece a ritmos del 3%, el paro se sitúa en el 8,5% y el Euribor se encuentra en el 4,59%.

Uno de los grandes problemas a que se enfrenta hoy el sector inmobiliario estriba en que las entidades financieras tienen que estar dispuestas a prestar dinero. Y sin embargo, una de las recomendaciones del Banco de España es que reduzcan su exposición al sector, lo que puede llevar prácticamente a su asfixia.●

¿Quién y qué crea la riqueza?

■ Con la llegada del euro, el alargamiento de los plazos de los créditos hipotecarios y el descenso en el precio del dinero, “los ciudadanos se hipotecaron como nunca y ahora debemos más de dos billones de euros por ser propietarios”, apunta Ricardo Berges, catedrático de Economía Inmobiliaria y

responsable de una de las webs más populares del sector. La pregunta que Berges se hace es: “¿De dónde salió esa idea de finales de los ochenta, en la que abundaron políticos y economistas, según la cual la vivienda creaba riqueza, cuando realmente lo que la crea es la industria y la tecnología?”.

Berges asegura tener la respuesta: únicamente se han enriquecido los promotores y los ayuntamientos, que no están dispuestos a sacar suelo para vivienda protegida porque supone reducir una de sus principales fuentes de ingresos. España ha sido, en este sentido, un modelo de crecimiento único.