

Más del 35% de las inmobiliarias tendrá dificultades financieras en 2008

MADRID, 12 Jun. (OTR/PRESS) -

Nuevo dato sobre el agotamiento del sector inmobiliario en España. Por primera vez en doce años cae la demanda de vivienda en nuestro país ya que se construye a mayor velocidad de lo que los españoles pueden comprar, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español presentado hoy en Madrid. Las promotoras serán las primeras en acusar esta ralentización del sector ante la falta de trabajo y serán miles las que tengan que echar el cierre a sus negocios ante la falta de clientes, según la consultoría económica RR. Acuña & Asociados.

Por primera vez en doce años cae la demanda de vivienda en nuestro país. En los últimos seis años se han iniciado más de 700.000 viviendas al año pero la demanda real se ha quedado en 400.000, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español.

El presidente de la consultoría, Francisco Rodríguez de Acuña, dibujó un escenario a medio y largo plazo marcado por la sobreoferta ante la caída de la demanda, azuzada por la subida de los tipos de interés, y por crecimientos cada vez menores de los precios e incluso caídas en las zonas de costa y extrarradios no consolidados.

Serán las promotoras las primeras en acusar este efecto. Según este informe de las 60.000 inmobiliarias que existen actualmente cerca de 20.000 serán expulsadas del mercado inmobiliario a partir de 2009 ya que "no podrá atender sus obligaciones financieras".

La ralentización del sector inmobiliario provocará una caída del 30% en el volumen de ventas el próximo año lo que unido a un incremento del precio del tiempo de venta de los inmuebles desde el inicio de obra, colocará a las promotoras en una situación financiera "muy difícil".

La razón, una sobreoferta producida por una caída de la demanda que sólo en el primer trimestre de 2007 ha rondado el 10% y que se refleja en la caída en el volumen de hipotecas suscritas y en el crecimiento de la morosidad.

Además, la mayoría de las inmobiliarias han comprado durante los últimos años solares "a precios excesivos" confiando en las plusvalías derivadas del 'boom' inmobiliario. Sin embargo, las perspectivas de incremento de precios no son tan favorables. El estudio apunta a incrementos de entre el 5% y el 7% en 2007, del 4% en 2008 y quizá menores en 2009. Más aún, asegura que de cara al periodo 2010-2011 se dará una "flexibilización a la baja en los precios de las zonas costeras, en las viviendas con marginales caros y en extrarradios sin consolidar".

LASTRE DE LOS TIPOS.

El anuario afirma además que el lastre de las familias en este proceso serán las continuas subidas de los tipos de interés, situados ya en el 4%, de forma que "lo pasarán mal", especialmente aquellas que compraron su vivienda hace un año y tendrán que revisar su hipoteca doce meses después. Así, se espera una caída de la renta disponible de hasta un 5% en 2007, y del 3% en 2008.

En el caso de que las familias endeudadas por hipotecas se vieran forzadas a vender sus viviendas, se diera un exceso global de oferta y una contracción fuerte de la demanda, podría llegar a darse una incluso una bajada de precios medios de la vivienda, especialmente en el caso de los productos superfluos como vivienda vacacional y segunda vivienda.

No obstante, esta situación "se podría atenuar" gracias a un crecimiento alto de la UE, bajadas sustanciales del precio del petróleo y un reforzamiento de las políticas de inversión del Gobierno.