

ENTREVISTA CON FERNANDO RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ DE ACUÑA, PRESIDENTE DE R. R. DE ACUÑA Y ASOCIADOS

“Es inevitable que España entre en recesión por la fuerte contracción de la edificación”

Este año se ha dado el pistoletazo de salida a la verdadera crisis inmobiliaria, que se recrudecerá en 2009. Además, el ladrillo seguirá afectando al resto de la economía, que se ve abocada a la depresión, según Rodríguez de Acuña.

J.M. LAMET, Madrid

El sector de la vivienda está en el ojo del huracán. La incertidumbre ha cundido entre las empresas inmobiliarias, que soportan sobre sus hombros gran parte del temporal que azota la economía española. Pocas semanas después de la publicación de su último *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario*, el presidente de R. R. de Acuña y Asociados, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, desgana los principales escenarios del nuevo ciclo inmobiliario y aporta claves para que las empresas eviten los efectos más perniciosos de la crisis del ladrillo, que se recrudece a marchas forzadas.

Pregunta: ¿Cómo definiría la coyuntura actual, que en gran parte se debe al parón residencial? ¿Crisis? ¿Desaceleración? ¿Camino a la recesión?

Respuesta: Crisis desde luego que sí. Nuestras previsiones señalan que de no remitir ya el precio del petróleo a la baja sustancialmente tendríamos contracción en Europa y depresión en EEUU. De esta situación se va a salir a finales de 2009 y principios de 2010.

P: ¿Es inevitable que España entre en recesión, por tanto?

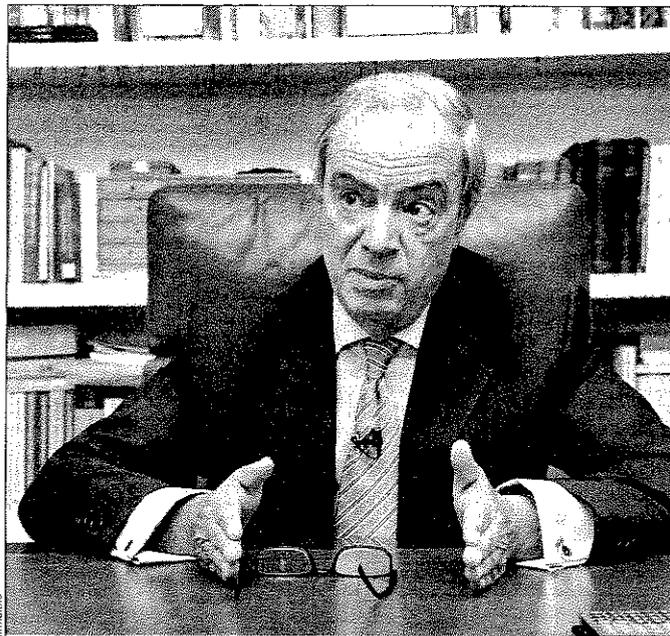
R: Sí. Es que es tan fuerte la contracción de la edificación que restará 10 puntos al crecimiento, con relación a la UE (contando con el resto de los

“Más del 80% de las empresas conectadas con el ladrillo tendrá que cerrar a corto plazo”

sectores que dependen de ella). No hay posibilidad de mayor expansión, el saldo para 2009 es negativo. El desplome fuerte lo veremos a finales de 2008 y durante 2009.

P: El Gobierno asume ahora un crecimiento por debajo del 2%, y en su último informe usted lo cifró entre el 1% y el 1,7%. ¿Lo ve ya más cerca del 1%?

R: Sí, más cerca del 1% que del 1,7%. Si este trimestre marca un crecimiento otra vez del 0,3% estaremos más cerca del 1%, sin duda. Y no hay ningún indicador que me diga que la



Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, durante la entrevista.

Docente, asesor y político

Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña nació en Santa Cruz de Tenerife en 1942. Entre otros títulos es Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales y Doctor en Derecho. Toda su vida profesional ha estado vinculada al asesoramiento económico, la investigación y la docencia. Desde 1980 dirige R.R. de Acuña & Asociados, un gabinete de asesoramiento financiero. También ha sido y es consejero de un amplio grupo de empresas. Además, fue economista del Estado y consejero de Economía y Hacienda de Cantabria. Desde el año 1970 es profesor y dirigió el Departamento de Economía Aplicada III de la Universidad Complutense de

Madrid. Ha publicado 16 libros. Entre ellos, *La economía canaria desde sus orígenes hasta 1800* (Idea, 2005) y *Manual Práctico sobre determinación de rentas y sus incrementos en viviendas de protección oficial*, que publicó junto a Antonio Padilla Campos en 1982. Además, Acuña creó en 2008 un instrumento para medir riesgos potenciales para todos los agentes del sector inmobiliario. Se trata de laemex (Informes y Análisis Económicos del Mercado en Expansión), una valiosa herramienta enfocada a los informes de rating de viviendas individuales, solares o promociones residenciales de toda la geografía nacional.

economía vaya mejor en este trimestre que en el anterior.

P: ¿Cuáles son los principales retos para las inmobiliarias en este escenario a la baja?

R: Lo primero para una empresa es saber si cree o no en las operaciones. Sentarse a pensar todas las variables, y entonces ver qué supervivencia tiene. De esta forma podrá orientar su estrategia a futuro. La empresa que no se ha preparado es la que desaparecerá primero. Y la que no se ponga en competencia con este nuevo escenario, también.

P: ¿Qué porcentaje de empresas podría desaparecer?

R: Existe un exceso de oferta de entre 1,6 y 2,7 millones de viviendas, y para que este stock se disuelva hace falta que la edificación esté en torno a 150.000 viviendas o menos, cuando ha estado en 700.000 en años anteriores. Entonces, no cabe la menor duda de que un 80% o más de las empresas conectadas con el ladrillo tendrá que parar en un periodo corto plazo.

P: ¿Qué directrices deberían seguir las compañías para evi-

tar este derrumbe?

R: El consejo principal a las empresas es que analicen bien la situación. Dentro de los escenarios que se pueden proyectar, que busque la mejor salida. No es una buena política para las empresas decir que esto se va a arreglar, porque no es así. Cuanto más esperen será peor. El mercado lo va a resolver, pero con unos costes sangrantes. Subsistirán sólo las más creativas y rentables. Y los bancos deben también considerar cuál es el valor actual de su garantía y la capaci-

dad de evolución de sus acreedores.

P: De los siete años de crisis que prevé su informe, ¿cuántos le quedan a España?

R: El año 2008 está dando el pistoletazo de salida. Caeremos en 2008, 2009 y 2010, pero a partir de ahí iremos retomando poco a poco. Para que la economía se recupere necesitamos que cese la presión de la carga de la deuda de los hogares y que se desahogue la subida del petróleo. Por ejemplo, ahora ya no existe demanda especulativa.

P: ¿La solución son las bajadas de precios?

R: Para que se recupere la situación tendrían que producirse caídas de los precios en términos nominales o bajadas del tipo de interés. Un 5% nominal de caída -como preve-

“Las inmobiliarias no pueden bajar los precios, ya que, de media, no tienen beneficio consolidado”

mos para 2008- no es suficiente, porque a los hogares les ha subido el petróleo, los precios, etcétera, más rápido que los salarios. Las empresas del sector no pueden bajar precios porque, de media, no tienen beneficios consolidados. Es muy difícil hoy en día bajar precios.

P: ¿Debe esperar el comprador a que sigan abaratándose los inmuebles?

R: No, el que necesite una vivienda la tiene que comprar, porque se descuenta alquileres que paga ahora.

P: ¿La obra pública puede ser el flotador, cuando recoge menos empleo que la vivienda y ha caído en picado con la entrada en vigor de la Ley de Contratos del Sector Público?

R: La obra pública no es algo que se pueda hacer de un día para otro. Parece que el superávit presupuestario no se va a dar o va a ser muy pequeño, y en los años siguientes va a haber, a menor crecimiento, menores ingresos. Así que para lograr el equilibrio presupuestario o bajan gastos o suben ingresos. Y no bajarán gastos en pensiones ni en funcionarios, sino en obra pública.

ESTADÍSTICA

El número de viviendas iniciadas cae un 36% entre enero y marzo

EXPANSIÓN, Madrid

El sector inmobiliario sigue empantanado en el lado de cifras. El número de viviendas iniciadas en el primer trimestre sumó 108.275, un 36,1% menos respecto al año anterior, según la estadística que ayer publicó el Ministerio de Vivienda. De ellas, sólo 9.423 fueron viviendas de protección oficial, lo que supone una caída del 58,3%.

El frenazo de la vivienda libre no fue mucho más halagüeño. Entre enero y marzo, se construyeron 98.856 casas, un 32,7% menos que en 2007, un descenso que el Departamento de Beatriz Corredor achaca al periodo de “mayor restricción del crédito” a los promotores.

Del total de hogares creados el año pasado -423.009- el 80,6% vivían en propiedad o cesión, mientras que el 19,4% lo hacía en régimen de alquiler. Respecto a 2007, el número de hogares que accedieron a un alojamiento en alquiler creció un 4,6%, mientras que la cifra de los que han optado por una casa en propiedad avanzó un 2,4%.

La compraventa también registró un menor dinamismo: en abril se cerraron 55.082 operaciones, lo que supone una caída del 7,1% respecto al año anterior, según el INE, que explica este descenso por el efecto de la Semana Santa, cuando se moderan las ventas y que este año cayó en marzo.

El descenso de las compras afectó al número de inmuebles hipotecados, que cayó un 9,4% en abril, hasta los 86.549. Esta cifra termina con la caída de dos dígitos que experimentó el parque de viviendas hipotecadas. El capital prestado alcanzó los 12.240 millones de euros, un 13,8% menos respecto al año pasado.

Productos industriales

Las ventas de productos industriales alcanzó los 429.946 millones de euros en 2007, un 7,6% más que el año precedente. Los sectores textil y confección y cuero y calzado cosecharon crecimientos negativos en sus cifras de ventas, con descensos del 1,1% y del 0,2%, respectivamente.

Los mensajes

“El mercado va a resolver la crisis, pero con unos costes sangrantes para las inmobiliarias”

“Las empresas que no se han preparado bien para un escenario negativo desaparecerán primero”

“Caeremos en 2008, 2009 y 2010, pero a partir de ahí iremos remontando poco a poco”