

LA BURBUJA INMOBILIARIA

El 75% de las promotoras no sobrevivirá al reajuste del sector

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria llevará a la quiebra a 45.000 empresas // La consultora RR de Acuña y Asociados responsabiliza a la especulación que ha construido a un ritmo de 700.000 casas anuales para una demanda de 400.000

13.06.2007

El mito del rápido y cómodo enriquecimiento de los promotores inmobiliarios puede llegar a su fin, arrastrados por el maremoto que sacudirá a la economía española, dependiente en exceso del sector de la construcción, tal como algunos analistas pronostican. De consolidarse la caída de ventas de viviendas, hasta un 75% de las promotoras que operan en España irán a la quiebra entre 2009 y 2014.

Durante este período se producirá un reajuste de la oferta en el ya saturado mercado residencial, así como una caída del precio de la vivienda debido a la escasa demanda, según las previsiones de la consultora inmobiliaria RR de Acuña y Asociados, que ayer presentó su *Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2007*.

El presidente de la firma, Fernando Rodríguez de Acuña, anunció nubes negras sobre el sector que descargarán una tormenta el próximo año. En 2008, dijo, un 35% de las 60.000 promotoras españolas no podrán atender sus obligaciones financieras y deberán cerrar.

Fuentes del sector en Santiago confiesa que ya notan las dificultades para vender varias de sus propiedades. "Esto es una bola que va pendiente abajo y sólo es cuestión de que pille velocidad", apunta un promotor que trabaja en la capital gallega.

La fiebre especulativa que se ha adueñado durante los últimos años del mercado español ha provocado que muchas de estas firmas se hayan endeudado pagando precios desorbitados por solares previendo unas plusvalías que, con el descenso de la demanda, no se podrán mantener. De hecho, Acuña recordó que el ritmo de construcción de viviendas ha sido de 700.000 anuales, mientras la demanda, tan sólo de 400.000. Esta "no será una crisis de dos años", vaticinó ayer.

De Acuña se refirió a los datos del Colegio de Registradores y los esgrimió para anunciar que la crisis ya está aquí, tal como recoge el informe que presentó. "Para 2008, el volumen de ventas será un 30 por ciento inferior al contabilizado en el ejercicio 2004--2005", señala el anuario estadístico.

La subida de tipos de interés y los altos costes financieros de adquisición de vivienda, que desde 2006 subieron por encima del salario medio, algo que no sucedía desde 1996, frenarán la compra y favorecerán el alquiler.

De Acuña denunció que "sobran viviendas caras y faltan baratas, ya que la demanda solvente es baja". El informe constata una reducción de la demanda en las grandes ciudades españolas a comienzos de año y puntualiza que el aumento de los precios se debe a las viviendas pequeñas, que son las más caras.

SE NOTAN LAS PRIMERAS REBAJAS

Los precios caerán en 2010

Uno de los dogmas más traicionados del capitalismo establece que cuanto mayor es la demanda, más caro es un producto y viceversa. Por ello, el frenazo en la compra de viviendas ya constatado en los últimos meses provocará una caída de los precios a partir de 2010, de acuerdo con las previsiones del informe.

La construcción desahogada, que supera a la suma de Reino Unido, Francia y Alemania, ha generado un superávit de pisos que en estos momentos ya no tienen salida y se encuentran vacíos. Para De Acuña, "no se puede descartar una recesión si se contrajera la demanda ya que la economía debería absorber los cambios de un sector productivo que representa el 10% del PIB".

Ese exceso de oferta se producirá en tres años. A partir de ahí, declaró De Acuña, "serán los peores años".

Sin embargo, las promotoras no se han cruzado de brazos y también son conscientes de esta contracción, motivo por el que ya están adaptando sus precios. De hecho, en Santiago algunas rebajas en el precio de apartamentos alcanzan los 12.000 euros en menos de un año. En 2007 los precios aumentarán un 7% y en 2008, un 4%, frente al 11% de 2006 .

LAS CLAVES

El 10% de los pisos pequeños, vacíos

Los datos muestran que las segundas residencias en la costa y las viviendas de lujo tienen mejor salida en el mercado que los pisos pequeños destinados a residencia habitual. El informe dice que hasta el diez por ciento de ellos en toda España se encuentran vacíos.

Los extranjeros optan por irse

El estudio de RR muestra una gran preocupación por la caída de la demanda extranjera desde 2002, que cifran en un 22,75 por ciento, debido a la pérdida de interés de la inversión en la costa. Los promotores gallegos confiaban en este mercado de futuro .