

Última oportunidad
No esperes más y hazte
con tu cartera de valores

elEconomista.es

Sólo hasta
el 20 de abril

"La apertura de una oficina de ventas y la contratación de una mujer atractiva ya no es suficiente para vender casas", avisa James Stuart, quien ha comercializado segundas residencias desde los años 80 en Marbella y es el agente local de Savills Plc., el mayor broker inmobiliario que cotiza en Reino Unido. "No conozco ningún proyecto que haya suspendido pagos, pero **los bancos están pidiendo más garantías y más ventas confirmadas antes de prestar más dinero**", añade.

VISITADAS:

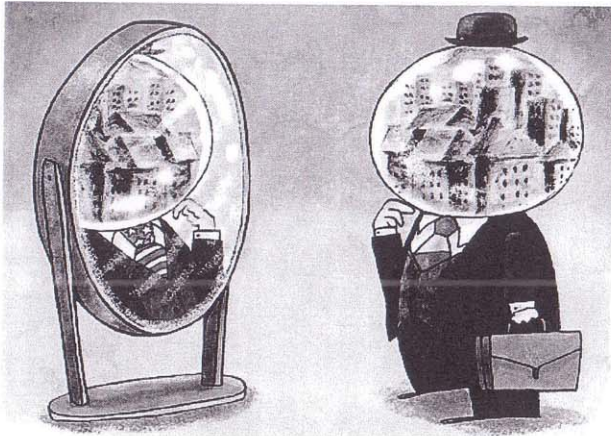
España y EEUU, casi gemelos en vivienda

E. Duarte / C. Penty (Bloomberg) | 6:00 - 21/03/2007

El mercado español de segundas residencias podría enfrentarse a un desplome de precios mayor que el registrado en Estados Unidos, donde incluso ha afectado a la Bolsa.

Pero la primera grieta no será como consecuencia del elevado endeudamiento que están asumiendo las familias -como más de uno podría pensar- sino debido a **las restricciones crediticias que están imponiendo los bancos a los promotores inmobiliarios**.

"Los bancos están imponiendo unos términos a las inmobiliarias similares a aquellos que tienen créditos impagados", dijo David Malpica, quien colabora en la gestión de 5.600 millones de dólares en activos de Europa y Estados Unidos.



Rebajar el precio de la segunda residencia

La primera consecuencia a corto plazo es que los agentes inmobiliarios en España, el mercado de vivienda más caliente de Europa en el último decenio, ya piensan en **rebajar los precios de las segundas residencias hasta un 10 por ciento este año**, según RR de Acuña & Asociados, en Madrid.

¿Cuánto dinero hay puesto en juego?

Sólo los dos grandes bancos, Santander Central Hispano y Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, prestaron **1,3 billones de euros** a promotores inmobiliarios, constructoras y titulares de hipotecas, según la Asociación Hipotecaria española. **Los 379.000 millones de euros** en préstamos a promotoras de todo el sistema financiero equivale a alrededor de la mitad de todos los préstamos a empresas, según datos del Banco de España.

Hasta aquí, lo que se ha prestado. Pasemos ahora a la situación del mercado inmobiliario español. Al cierre del año pasado, el precio medio de la vivienda en España era de 276.300 euros, según la Sociedad de Tasación. **En los últimos seis años, se ha duplicado el valor, superando las tasas de crecimiento de Reino Unido e Irlanda**, según las cifras de la European Mortgage Federation e Irish Life & Permanent Plc. Precisamente, británicos, irlandeses y alemanes en vacaciones y jubilados impulsaron las ventas de 4 millones de viviendas en manos de extranjeros, según la Agencia Casas de Vacaciones.

Pero el punto fuerte se convierte en el más débil: **la inversión de extranjeros en el mercado inmobiliario cayó un 11 por ciento durante 2006**, hasta los 4.900 millones de euros. Al mismo tiempo, las suscripciones de nuevas hipotecas vendidas a familias españolas cayeron un 10 por ciento.

Preferencia por el tipo variable

Y es que los españoles podrían ser más vulnerables que los estadounidenses a los impagos por la subida de los tipos de interés porque **alrededor del 98 por ciento de las hipotecas en España están a tipo variable**. En Estados Unidos, la mayoría lo están a tipo fijo.

Además, está el problema añadido de la sobrevaloración. **La OCDE calculó en enero que los precios de la vivienda en España podrían estar inflados en hasta un 30 por ciento**. Una repentina aceleración de los tipos de interés podría causar una "ajuste brusco en el que los precios se desplomarían", advirtió el organismo internacional. Y una caída del 30 por ciento en esos precios podría reducir el crecimiento económico de España hasta 1,8 puntos porcentuales (esto lo piensa Deutsche Bank).

Re/Max International Inc., el segundo broker inmobiliario mundial, ha dado el primer sintoma al **reducir los precios hasta un 26 por ciento en más de 5.000 viviendas en España en enero**. En Estados Unidos, donde la crisis es indudable, los precios sólo se contrajeron un 2,7 en 2006... Avisados, por lo tanto, deberíamos estar.