



Zapatero ignora al PP y negocia con los nacionalistas en Navarra y Álava

Rajoy recuerda que Navarra dará la medida de la credibilidad del presidente y le avisa que «vamos por mal camino» — El PSOE mantiene la reforma que **blinda el acceso de ANV a subvenciones**

Apenas 24 horas después de la imagen de Zapatero y Rajoy en Moncloa, la realidad amenaza el frágil «acuerdo de mínimos» al que ambos llegaron. Ignorando las advertencias del PP de que los pactos en Navarra y Álava serán decisivos para «medir la credibilidad» del presidente del Gobierno, el PSOE negocia con los nacionalistas tanto la Alcaldía de Vitoria como la Diputación, y mantiene su preferencia de pactar con NaBai el Gobierno navarro. — Edit. y 10



ANGEL DE ANTONIO

Aznar critica la «frivolidad temeraria» de Zapatero

José María Aznar, en presencia de quienes fueron sus tres ministros de Interior, Mayor Oreja, Rajoy y Acebes, reivindicó ayer su política antiterrorista frente a la «frivolidad temeraria de estos aprendices de brujo», en referencia a Zapatero. El ex presidente presentó el libro del articulista de ABC César Alonso de los Ríos sobre Jaime Mayor Oreja. — 14



Así preparó Suárez las primeras elecciones

ABC publica papeles inéditos de los asesores del entonces presidente — 18

Tres de cada cuatro promotoras cerrarán a partir de 2008 por la crisis

En 2009 habrá un millón de viviendas sin vender, lo que hará caer los precios — En este primer trimestre bajó un 11% la venta de pisos — 42

Este viernes

EuroBote

27 millones de €

Un único acertante puede ganar

Loterías y Apuestas del Estado

EuroMillones

Miles de civiles huyen a Egipto desde Gaza, al borde de la guerra civil

Fatah suspende el Gobierno palestino hasta que las milicias de Hamás detengan sus acciones armadas — 34

ECONOMÍA

www.abc.es/economía

Tres de cada cuatro promotoras corren riesgo de quebrar por la crisis del sector inmobiliario

Acuña y Asociados fija para 2011 el mayor peligro de caída brusca de los precios

MIGUEL LARRAÑAGA

MADRID. La consultora de estudios inmobiliarios Acuña y Asociados cree que la alarma generada en torno al sector inmobiliario español está justificada, aunque discrepa de las razones por las que preocuparse. Según expuso el presidente de la consultora, Fernando Rodríguez, el problema no son las caídas de precios que pueden estar produciéndose ahora, sino las que se van a generar cuando esté en el mercado el grueso de la edificación no vendida.

«Entre 2003 y 2004 la demanda superó a la oferta y a partir de ahí se ha generado un volumen enorme de oferta. Como para poner una vivienda en el mercado se necesita una media de 24 meses, muchas de estas viviendas aún no están en el "stock", por lo que el punto álgido de la crisis inmobiliaria llegará entre los años 2009 y 2010», explicó tras precisar que existe demanda para unas 400.000 viviendas y en los últimos años se han iniciado unas 700.000, lo que generará un «stock» en torno a un millón de viviendas sin vender.

«Este año aún se mantendrán los precios al alza, en una media de entre el 5 y el 7% y es posible que en 2008, si nada cambia, suban un 4%, pero a partir de ahí, las condiciones del mercado van a ser muy distintas y aunque no prevemos una caída drástica en medias de precios, sí pueden existir puntualmente, en costa, en extrarradios urbanos no consolidados y en el segmento de más altos precios. En media, prevemos caídas entre el 1 y el 2% que pueden extenderse hasta 2014 y esto no supondría una caída brusca, sino una flexibilización de los precios», dijo.

De este razonamiento, Fernando Rodríguez extrae la conclusión de que «la preocupación no es tanto si cae o no el precio de la vivienda, sino la po-

sible caída de la actividad y su efecto negativo en el PIB y en el empleo».

Factores de reactivación

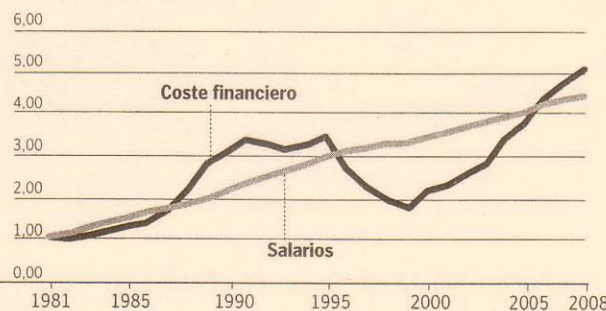
Entre los cambios de escenario que podrían paliar una visión tan pesimista, Rodríguez enumeró que la economía europea se mantenga en niveles crecientes de actividad, fundamentalmente Alemania, que puedan caer los precios del petróleo y aliviar la presión sobre la economía, así como un aumento de la inversión española en otros sectores de actividad que puedan tomar el relevo a la edificación, «pero no podemos contar a día de hoy con ninguno de estos factores», subrayó.

Pero incluso si el impacto no es tan fuerte como para una recesión, Rodríguez estima que el nuevo ciclo va a suponer la desaparición de las tres cuartas partes de las promotoras que actualmente operan. Según sus datos, en estos momentos hay unas 60.000 empresas en un mercado tan atomizado que va a tener una drástica reestructuración con la crisis. «No sé

CLAVES DEL MERCADO DE VIVIENDA

Coste financiero frente a salarios (1981=1)

En porcentaje %. (1981=1)



Tiempo medio de venta desde inicio de obra

En años

2004	2,05
2005	2,55
2006	3,26
2007(1)	3,54
2008(1)	3,43

(1) Los datos de 2007 y 2008 son predicciones

© ABC | Fuente: IIR de Acuña & Asociados

El piso más caro de Londres cuesta 23,7 millones

El piso más caro vendido nunca en Londres, un dúplex de unos 350 metros cuadrados, con sólo tres dormitorios en el céntrico y exclusivo barrio de Knightbridge, ha costado 23,7 millones de euros, todo un récord en el mercado.

Según el vespertino «Evening Standard», cada metro cuadrado del lujoso apartamento de la plaza de Lowndes, la misma donde se compró un piso el magnate ruso Roman Abramovich, propietario del club de fútbol Chelsea, se cotiza a casi 68.000 euros por metro cuadrado, más del doble de la media de la capital británica.

Se trata además de un contrato de «lease» (cesión de la propiedad durante un determinado periodo de tiempo) valedero por tan sólo 53 años.

cómo van algunos a hacer frente a las obligaciones financieras que han adquirido. En estos momentos, ya hay unas 20.000 promotoras en pérdidas y el proceso no ha hecho sino empezar. Algunos han comprado suelos a precios que van a suponer sus sepulturas», dijo el presidente de Acuña y Asociados.

Sus cálculos están basados en el propio proceso que siguen los promotores menos profesionalizados. «Compraron suelos en los últimos años a precios muy elevados y el cambio en la Ley del Suelo hace ahora que ese terreno pueda haber bajado hasta en un 30%, pero muchas veces la hipoteca ya está hecha. El 40% de las hipotecas constituidas no lo son con familias o particulares, sino con promotores», indicó.

Otro factor que va a influir negativamente es lo que calificó como «huida hacia adelante», fenómeno que describió gráficamente. «El promotor tiene un terreno ya calificado e hipotecado, un proyecto visado y un permiso de obras pero sabe que las casas se están vendiendo cada día peor. Lo lógico se-

ría parar y esperar, pero cruza los dedos, tira hacia delante y construye».

Aumento del plazo de venta

Durante la presentación del «Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2007» el presidente de la consultora subrayó que, en 2004, desde que se comenzaba una vivienda hasta que se entregaba a sus compradores pasaba una media de 2,05 años y ahora transcurren 3,43 años.

También se refirió a la subida de los tipos de interés y su efecto sobre las decisiones de compra de las familias, subrayando que «el problema que ya se está produciendo es que el coste financiero derivado de la compra de una vivienda ya no es asumible por amplias capas de la población. Con los tipos de interés más bajos, ajustándose, podían hacer el esfuerzo, pero la subida de los tipos hace que ya sea algo implantable para cada vez más familias».

Su previsión sobre el efecto de la subida de los tipos tuvo dos vertientes. Por un lado, la que afecta a las economías familiares en forma de rebaja sustancial de su renta disponible. «Cuanto más tengan que pagar de crédito, menos dinero les queda para el resto de los gastos». No obstante, se mostró optimista respecto a esta variable y subrayó que «las familias, mientras sea humanamente posible, no van a dejar de pagar sus hipotecas».

La segunda vertiente se refiere al aumento de la morosidad, sobre la que alertó que se está incrementando ya a ritmos del 30% y aunque sus valores absolutos no son en absoluto preocupantes para los bancos y cajas sí podría llegar a suponer el 1% de los créditos.

Frente a esta visión del futuro del mercado de vivienda, el presidente de Asprima, José Manuel Galindo, reiteró lo apuntado por el último informe de la asociación de promo-

Los registradores certifican que la venta de viviendas cae un 11,48%

M. L.

MADRID. La estadística registral inmobiliaria certificó ayer la caída de la actividad inmobiliaria en España al reflejar una caída de las ventas de viviendas del 11,48% en el primer trimestre.

Los datos de los Registradores de la Propiedad son reconocidos unánimemente como los más fiables para analizar la intensidad de la actividad inmobiliaria, ya que son muy raras las transacciones que no se ins-

criben en los Registros de la Propiedad.

El Colegio de Registradores explica que tanto en vivienda nueva como usada «se ha presentado una importante reducción del nivel de actividad», si bien «las cuantías son más elevadas en vivienda nueva». En concreto, la vivienda nueva experimentó una reducción del 15,9%, mientras que la usada cayó un 8,03%.

El mayor porcentaje de compraventas de viviendas, duran-

te el primer trimestre, respondió a la vivienda usada, con un 58,07% frente al 41,93% de la nueva, de las que el 39% son libre y el 2,93% protegidas. Estas cifras son muy similares a las de 2006, cuando la venta de viviendas usadas supuso el 57,9% y la usada, el 42,1%.

Por comunidades autónomas, Canarias, Cantabria y Navarra rompen con la estructura general de mayor número de compraventas de vivienda usada que nueva.



Luis Portillo anuncia que estudia ampliar su actual participación en el BBVA

Luis Portillo, presidente de Colonial

Asprima insiste en que el catastrofismo no está avalado por datos fiables y pide responsabilidad en las previsiones

res madrileños: que el mercado está ajustándose, que no hay razones para el alarmismo y que la desaparición de los promotores oportunistas será una buena noticia para el sector.

En declaraciones a ABC, Galindo indicó que «hay que ser muy responsable a la hora hablar de estas cosas porque podemos hacer que mucha gente tome decisiones equivocadas e influir sobre la economía y empleo. Por eso, cuando se aportan este tipo de opiniones deben venir avaladas por datos fiables y, en mi opinión, en este caso hay contradicciones». Entre ellas, se preguntó dónde se sustenta el dato aportado sobre el alargamiento de los plazos de venta o que a finales de 2005 existían 40.200 empresas registradas con actividad promotora, lo que supone que no deben existir un año después 60.000.

En su opinión, ya reflejada en el último estudio de Asprima, pueden desaparecer el 40% de las empresas, que son las oportunistas, pero «si desaparecen, estaremos encantados porque no tienen peso en el sector y son especulativas».

Bankinter no prevé un «crack»

Por su parte, Bankinter, tampoco prevé un «crack» inmobiliario y apunta que lo que está sucediendo es que el mercado está sometiéndose a un ajuste. En este sentido, apuntó que este año los precios subirán en torno a un 8% y apunta que el próximo año lo harán a un ritmo del 6%.

No obstante, prevé que el crecimiento de los precios será mayor en los segmentos bajo y medio de precios, entre un 10 y un 12%, mientras que en el segmento más alto sí puede producirse una caída del 5%.

En medio de la polémica suscitada, la cotización de inmobiliarias y constructoras volvió ayer a caer en Bolsa, en una sesión en la que el Ibex cayó un 1,18% afectado también por el mal comportamiento del Santander y en general de los valores con mayor peso en el índice.

Solbes limita al 10% la inversión de la Seguridad Social en renta variable

Asegura que las gestoras que ofrezcan las mejores condiciones gestionarán en Bolsa los 4.000 millones del fondo de reserva

D. B. L.

MADRID. El vicepresidente segundo del Gobierno y ministro de Economía y Hacienda, Pedro Solbes, desveló ayer que limitará en torno a un 10% la inversión en renta variable del

fondo de reserva de la Seguridad Social, uno de los secretos mejor guardados de la nueva ley que el Gobierno remitió el pasado viernes al Congreso.

«La idea es un porcentaje del total, relativamente pequeño», explicó el vicepresidente, que lo situó en torno al 10%, que equivaldría a unos 4.000 millones de euros, del total de 40.334 millones de euros que hay actualmente en la «hucha de las pensiones».

El porcentaje queda lejos del de otros países como Irlanda, Francia o Suecia, donde se invierte el 40% de sus respectivos fondos de reserva. «Este es

el modelo que se aplica en otros países y que tiene como objetivo final garantizar al máximo los rendimientos del fondo para ser utilizado en las pensiones contributivas», puntualizó Solbes.

Requisitos

Según el vicepresidente segundo, se haría la concesión durante un «periodo determinado, de forma que quienes lo hicieran bien, continuarían gestionando el fondo, y las que no, dejarían de hacerlo».

Esta inversión «si se hace bien no tiene que provocar ningún temor», agregó Solbes, quien explicó que la aplicación del fondo a Bolsa «se haría licitando entre distintas gestoras» para elegir a «aquellas que ofrecen las mejores condiciones».

Reticencias de los sindicatos

Los dos principales sindicatos, UGT y CC.OO., manifestaron sus dudas y calificaron de «imprudente» el límite inversor fijado por Solbes, más cuando no se ha establecido cifra alguna, que, además, debe ser establecida «a través de la interlocución con los agentes sociales».

En cuanto al anuncio de ERC de no apoyar los Presupuestos Generales, Solbes restó importancia a este hecho. También el vicepresidente se refirió a la economía española y afirmó que ve «indudable» que crecimientos del 4% o el 4,1% no deberían durar «de forma permanente, ni siquiera sería sano».

España logra de la UE un acuerdo de frutas y hortalizas a la carta para adaptarse a la reforma

MARIBEL NÚÑEZ. ENVIADA ESPECIAL LUXEMBURGO. Los productos de tomates con destino a la transformación tendrán cuatro años de prórroga de ayudas comunitarias, aunque al 50%, antes de que éstas de desvinculen de la producción y pasen a ligarse a la superficie. Los cítricos y el resto de frutas tendrán 3 años de prórroga con el cien por cien de ayuda y 2 años con el 75%.

Este es uno de los principales logros obtenidos por España en la reforma de la Organi-

zación Común de Mercado (OCM) de frutas y hortalizas tras meses de negociaciones, según destacó ayer la ministra española de Agricultura, Elena Espinosa.

Además, y en aras de aumentar la competitividad del sector para que pueda hacer frente al poder de la gran distribución, los ministros de Agricultura de los Veintisiete aprobaron ayer unir los fondos operativos con los de gestión de crisis, al tiempo que se aumentan estos últimos del 4,1 al 4,6% de la fa-

cturación anual. Los productos no asociados, por su parte, podrán recibir ayudas de los estados miembros en casos de crisis, equivalentes al 75% de la ayuda que recibirían sus com-

Los fondos operativos para la gestión de crisis dentro del sector pasarán del 4,1 al 4,6% de la facturación

pañeros que están en organizaciones de productores.

Para evitar la triangulación, o lo que es lo mismo, que se plante en superficies que ya reciben ayudas por pago único, ayer se estableció que se prohibirá hasta el año 2010, al tiempo que se aumentarán los controles de productos procedente de terceros países.

España, principal productor de fruta de la UE, recibe una media anual de 370 millones de euros de ayudas indirectas a este sector.