



El aumento de intereses en los créditos frena las ventas de las viviendas

ABC

Las familias podrían soportar sólo dos puntos más en los intereses hipotecarios

El gran impacto se notará dentro de un año, si los tipos suben más

● Habrá un 5 por ciento de pérdida de renta anual familiar en 2007 y de un 3 por ciento en 2008 por culpa de la subida de intereses, según el informe de R.R. de Acuña

C. ARNANZ

MADRID. ¿Hasta cuándo podrán seguir pagando la hipoteca las familias españolas al ritmo actual de subidas de intereses? Según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2007, presentado esta semana por la consultora R.R. de Acuña & Asociados, de momento los españoles pueden seguir pagando, aunque «ya lo están pasando mal con intereses cercanos al 4,5 por ciento», pero lo pasarán mucho peor en 2008 si se materializan los incrementos hipotecarios previstos.

«La gran bofetada llegará en junio de 2008, dentro de un año, a pesar de que en muchos hogares ya se están apretando el cinturón. Creo que las familias podrán soportar un máximo de dos puntos más de subidas en los intereses de sus hipotecas, salvo que la renta media subiera considerablemente. Para los propietarios que han adquirido su vivienda hace un año, estos incrementos pueden suponer una pérdida del 30 por ciento de su renta disponible anual, lo que significa realmente no poder pagar», explica Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la citada consultora.

Como media, las familias perderán

hasta un 5 por ciento de la renta en 2007, y de un 3 por ciento en 2008. Otro dato relevante es que el índice de morosidad ha subido este año del 0,3 al 0,4 por ciento, pero no se descarta que pueda llegar al 1 por ciento si los intereses siguen subiendo.

Cuándo bajarán los precios

Otra de las «preguntas del millón» es cuándo y cómo bajarán los precios de los inmuebles. A decir de los expertos, se dan las condiciones para que los precios bajen escalonadamente. En 2007 se estima que haya unos incrementos en torno al 5 ó 7 por ciento, para descender en 2008 al 4 por ciento. A partir de 2009 se espera una bajada suave del 1 o 2 por ciento anual, contando con la revalorización del IPC. Para descensos mayores habrá que esperar a 2010, cuando los vendedores tengan la certeza de que el comprador no puede pagar

«Se están construyendo 700.000 pisos al año para una demanda de 400.000. La venta caerá el 30 por ciento en 2007»

Habrà que esperar a 2010 para que se produzcan bajadas significativas en los precios de las viviendas

realmente los precios que pide el mercado y se plantee una rebaja real del mismo. Si se espera un descenso brusco inminente de las viviendas de más de 500.000 euros, que ya están viendo rebajas del 10 por ciento en el mercado de segunda mano y muy especialmente en el mercado de la costa «donde realmente sí hemos detectado una enorme burbuja inmobiliaria». Se estima que en un 50 por ciento de las ventas en las playas españolas de los últimos años ha habido una enorme especulación de precios, por lo que este segmento va a sufrir especialmente la crisis del ladrillo.

Promotoras

Otra de las grandes conclusiones del Anuario es que las tres cuartas partes de los 60.000 promotores que operan actualmente en España podrían desaparecer entre 2009 y 2013. «El 20 por ciento del total —señala Rodríguez— ya registra beneficios cero o negativos este año. Entramos en un periodo de ajuste de estas empresas, que el los últimos ejercicios han construido a un ritmo de 700.000 viviendas al año, algo que ahora no se puede reabsorber porque la demanda real se sitúa en las 400.000 primeras viviendas. Habría más demanda potencial si los intereses hipotecarios disminuyeran».

Se prevé que en 2008 haya una caída del 30 por ciento en el volumen de ventas. Algo peligroso para este sector; ya que el 40 por ciento del crédito bancario se concede a los grupos inmobiliarios. «Lo que hasta ahora se tardaba

La Comunidad de Madrid, en cifras

El Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2007 analiza ciudad por ciudad las grandes cifras del sector. La Comunidad de Madrid arroja los siguientes datos:

- Parque de viviendas: 2.754.568
- En propiedad: 83,4 por ciento
- En alquiler: 16,5 por ciento
- Hipoteca media por vivienda: 196.228 euros
- Incremento de 2005 a 2006: 10,7 por ciento
- Dimensión de vivienda nueva: 96 metros cuadrados
- Número de dormitorios: 2
- Precio medio en obra nueva: 3.884,2 euros/ metro construido
- Incremento 2005/2006: 10,7 por ciento
- Precio más vendido en vivienda nueva: 300.000 euros.
- Precio medio de venta en vivienda usada: 3.649,3 euros/ metro construido
- Incremento 2005/2006: 9,22 por ciento
- Precio medio de venta de vivienda usada: 240.000
- Superficie más vendida en el mercado de segunda mano: 70 metros cuadrados.

en vender dos años —justo el plazo de construcción de unas promociones, ahora se vende en tres, por lo que los constructores se quedan con los pisos vacío a la espera de nuevos compradores», insiste el presidente de R. R. de Acuña y Asociados.

La desaceleración del sector de la construcción hará que el mercado expulse a las promotoras advenedizas que aterrizaron hace pocos años alentados por los fuertes incrementos de precios anuales en las viviendas. Se da la circunstancia de que muchos de ellos «han podido comprar suelo caro últimamente para poder especular», pero ya se sabe de promotoras que han aplazado proyectos porque les está costando vender otras promociones anteriores. Para Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, «ahora hay muchos cadáveres andantes por la calle», en referencia a los promotores que se han hecho con metros de suelo —en algunos casos sin posibilidad de recalificar por la nueva Ley del Suelo— a precios que ahora no van a poder recuperar ante la bajada de la demanda y la contención de precios.

Los promotores negaron que se vaya a producir una catástrofe en el sector ya que el cambio de ciclo que se está produciendo responde únicamente a un proceso de «normalización», lógico después de un periodo expansivo «insostenible». Además, añaden, la actividad del sector «sigue muy por encima de la media histórica». El gerente de la patronal de promotores (APCE), Julio Gil, dijo que en España hay 45.000 inmobiliarias, de las que sólo entre 9.000 y 10.000 desarrollan una labor activa, no 60.000 como se afirma desde la consultoría.