

ACTUALIDAD

La 'batalla' de los informes inmobiliarios genera contradicciones en el sector

TODOS CONCLUYEN QUE EL MERCADO ESTÁ EN UNA FASE DE REGULARIZACIÓN, PERO DIFIEREN EN LAS CONSECUENCIAS E INCLUSO SE LLEGAN A PRONOSTICAR PANORAMAS FUTUROS OPUESTOS

JUANJO CALBACHO / I. P.

Día sí, día también, el mercado de la vivienda se desayuna con un nuevo informe de análisis del sector que proyecta un escenario futuro de cambios. Entidades financieras, asociaciones profesionales, compañías especializadas en la elaboración de estudios... presentan sus trabajos de disección de la actividad residencial para concluir que el boom ya es cosa del pasado, aunque apuntan motivos y consecuencias distintos. Incluso contradictorios.

Esta misma semana la consultora RR de Acuña y Asociados ha señalado que la oferta de casas en los últimos tres años ha alcanzado las 700.000 unidades anuales, mientras que la demanda en 2006 sólo sumó 400.000 personas, por lo que plantea un horizonte futuro a corto-medio plazo en el que habrá un millón de hogares en stock. Según la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), en cambio, la necesidad de vivienda el año pasado fue superior (alrededor de 450.000-475.000) y la construcción inferior, por lo que descarta una sobreoferta superior a los 300.000 inmuebles.

El Colegio de Registradores de la Propiedad también presentó el pasado martes un trabajo estadístico en el que destaca que la venta de viviendas cayó un 11,48% en el primer trimestre del año respecto al mismo periodo del curso anterior. Dicho fenómeno, según este estudio, afecta tanto a las casas de segunda mano como a las de obra nueva, si bien tiene mayor incidencia en estas últimas.

Ajuste gradual

En las oficinas de Bankinter, por otro lado, acaban de concluir un informe que descarta la posibilidad de que se produzca un crack del sector residencial y apuestan por un ajuste gradual del mercado. De acuerdo con este documento, el proceso de normalización tendrá mayor incidencia en los pequeños empresarios del ladrillo, que antes vendían sus promociones en dos o tres meses y ahora tardan de media un año y medio.

El informe de RR de Acuña va más allá y pronostica la desaparición del 75% de las 60.000 inmobiliarias que desarrollan una labor ac-

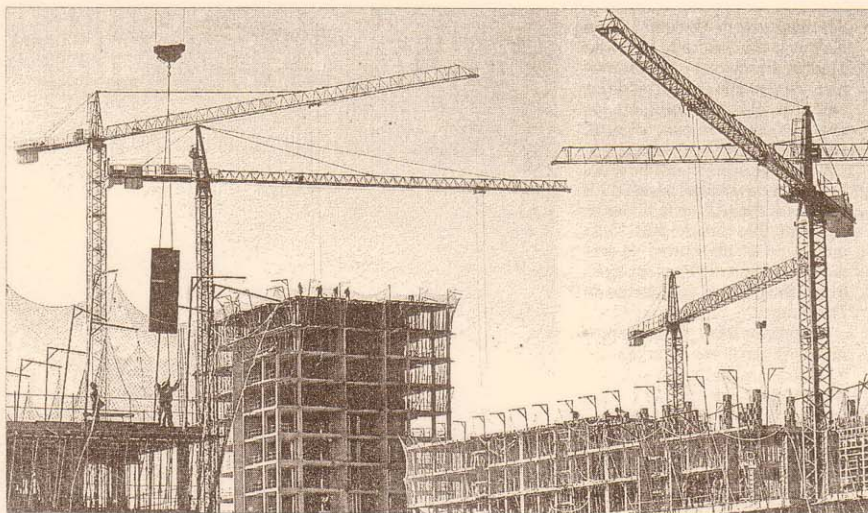


Imagen de obras de construcción de viviendas. / ADRIÁN RUIZ DE HIERRO

El 'penúltimo', de Caja Madrid

El 'penúltimo' informe inmobiliario presentado en sociedad ha sido elaborado en las oficinas de Caja Madrid y prevé para el próximo año una «notable contracción» en el número de viviendas nuevas iniciadas, con una reducción de hasta el 20%. Según el análisis de coyuntura económica de la entidad financiera, se construirán en torno a 600.000 casas a lo largo de 2008. En la misma línea, este trabajo pronostica que en el ejercicio siguiente

se produzca un «notable ajuste» de la inversión en construcción de casi un punto, que procederá, sobre todo, del mercado de la vivienda, cuyo «enfriamiento» atribuye al endurecimiento de las condiciones de financiación, los elevados niveles de precios alcanzados y las propias expectativas de que éstos no seguirán subiendo, según informa la agencia Europa Press.

Caja Madrid agrega que en la última década la

inversión en construcción en términos reales ha aumentado cuatro puntos su peso en la economía, hasta el 16%, y ha aportado al crecimiento 0,9 puntos porcentuales de media anual.

Así, la desaceleración prevista para 2008 reducirá la inversión en vivienda a los niveles de 2002, en torno al 6,7% del PIB, y, en el peor de los casos, restará unas dos décimas al crecimiento de la economía, frente a las seis y ocho

que restó en las crisis de 1992 y 1993, respectivamente.

La entidad presidida por Miguel Blesa estima que la economía crecerá este año a una tasa similar a la de 2006, cuando el PIB registró un crecimiento del 3,9%, y prevé para el próximo ejercicio un aumento del 3,2%, más próximo al potencial.

En Caja Madrid consideran que el sector no está entrando en crisis y que no hay burbuja inmobiliaria.

tiva en el sector. Sin embargo, la patronal de la construcción señala que el censo de compañías del ramo es inferior (45.000) y que sólo entre 9.000 y 10.000 firmas trabajan en la actualidad.

A todo esta pluralidad informativa cabe sumar los estudios periódicos que se elaboran en el sector, como la estadística trimestral de

precios que realiza el Ministerio de Vivienda y la mensual de visados de casas ofrecida por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos, entre otras muchas.

La semana que viene, por no ir más lejos, al menos está prevista la presentación de un nuevo informe semestral de evolución del mercado, en este caso firmado por la consul-

tora Aguirre Newman, que sin duda aportará nuevas perspectivas de futuro al sector inmobiliario.

Tal proliferación de datos se está convirtiendo en una especie de ceremonia de la confusión. Aunque la conclusión es que el mercado se ralentiza, que el proceso sea catastrófico o natural depende de quién lo cuente.

¿Van a bajar los pisos?

Ésta es, sin duda, la pregunta de los seis mil euros. Para la consultora inmobiliaria RR de Acuña, durante los próximos ejercicios esta bajada no se va a producir, aunque, eso sí, el ritmo de crecimiento va a ir descendiendo desde el 10,05% experimentado en 2006, hasta una horquilla del 5% al 7% en 2007, para alcanzar una subida del 4% en 2008 y algo muy similar en 2009.

Para Bankinter, las viviendas se encarecerán de media entre el 6% y el 8% en 2008. Este ajuste, según la compañía bancaria, hace que se produzca un desplazamiento de la demanda hacia los pisos más asequibles, por lo que los inmuebles de rango medio y bajo podrían incrementar su factura final en torno a un 10% o un 12%, mientras que los más caros podrían ver reducido su coste en un 5%.

Caja Madrid descarta también caídas bruscas en los precios de las casas, como sucedió en la crisis inmobiliaria de los años 90, cuando el coste de los inmuebles bajo más de un 9%. La entidad financiera prevé un aumento del desembolso que hay que hacer para adquirir un hogar de entre el 3% y el 4% en 2007, mientras que durante el próximo ejercicio las subidas podrían estancarse.

En cuanto a zonas, la consultora RR de Acuña afirma que las que más sufren el desajuste entre oferta y demanda son las áreas de costa, los municipios de 250.000 habitantes y las viviendas más caras de las áreas metropolitanas, donde la negociación a la baja de los precios ya es un hecho.

Según su presidente, Fernando Rodríguez, el ajuste de los costes no va a percibirse hasta el periodo 2009-2011, cuando, debido al desajuste entre oferta y demanda, a la pérdida de los fondos estructurales por parte de la nación, y de no corregirse el camino alcista tomado por los tipos de interés, podrá producirse una situación de flexibilidad a la baja de los precios, que de ser muy abrupta, podrá llamarse estallido, y en caso de moderarse, se trataría de un suave descenso. Los productos que más acusarán esta devaluación serán los mismos que ahora atraviesan las mayores dificultades para su venta, es decir, los productos superfluos y los que suponen un lujo.