

ACTUALIDAD

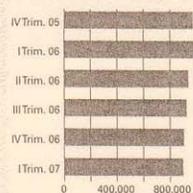
Camino hacia la innombrable crisis

Las ventas de viviendas bajan en el primer trimestre y 20.000 empresas sufren pérdidas

CARMEN SÁNCHEZ-SILVA

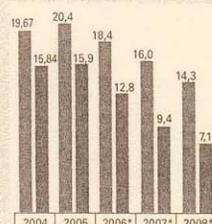
"La reducción de las expectativas respecto a los precios de la vivienda y el crecimiento de los tipos de interés hipotecarios dará lugar a que, por un lado, la demanda de vivienda como bien de inversión se vea reducida y, por otro, una parte de los demandantes de vivienda como bien de uso opten por la vía del arrendamiento". Así explica el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España su previsión de que el mercado inmobiliario nacional "siga presentando un cierto agotamiento, dando lugar a reducciones en el número de compraventas, aunque en cuantías moderadas". Una estimación que realiza tras presentar los datos del primer trimestre del año, con los que se confirma el nuevo escenario de recesión en el que se mueve la vivienda: el número de compraventas ha bajado casi un 11,5% entre marzo de 2006 y 2007, descenso que sube a cerca del 16% en el caso de los pisos de nueva construcción y que baja al 8% en el de los usados.

Compraventa de viviendas



Evolución de la cuenta de resultados de promotoras

En porcentaje



(*) Estimaciones
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad y RR. de Acuña y Asociados EL PAÍS

Según los registradores, sólo en siete de las 50 capitales de provincia analizadas han aumentado las transacciones en el último año. En total, las compraventas han sumado 893.310 en este periodo. Madrid, con más de 96.000 operaciones, es la provincia que lidera el ranking; le siguen Barcelona, con más de 90.000 transacciones, Alicante, con 62.000, y Valencia, con 53.600. Son las únicas plazas donde el número de transacciones supera las 50.000.

Para el presidente de la consultora RR de Acuña y Asociados, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, "la situación

ha cambiado radicalmente", si bien "para que el ciclo sea recesivo aún queda tiempo", a su juicio, puede ser que a partir de 2009, cuando el precio de las viviendas podría no subir e, incluso, bajar levemente (entre el 1% y el 2%). De momento, en 2007 sus previsiones apuntan a un encarecimiento que oscilará entre el 5% y el 7%, porcentaje que en 2008 se situaría en torno al 4% en España.

Un millón sin vender

Pero el precio no es la verdadera preocupación de este consultor, sino el exceso de oferta de viviendas que existe en nuestro país, y que se sitúa en un millón de unidades. "Desde 1994 nunca había bajado la demanda, hasta 2006, en que cayó más de un 9%, tanto en vivienda nueva



Las compraventas de casas usadas caen menos.

GORKA LEJARGEI

como usada", aseguró en la presentación del *Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2007*. Este stock se colocará a niveles máximos entre 2010 y 2011, años en los que la demanda, en su opinión, estará en mínimos, "por lo que la producción residencial tendrá que moderarse hasta colocarse por debajo de 400.000 viviendas anuales".

Algo que, de momento, parece estar muy lejos porque los úl-

timos datos de proyectos visados por los aparejadores arrojan un aumento de los mismos cercano al 10% en el primer trimestre de 2007. A la vista de ellos, la construcción residencial no afloja ni mucho menos. Rodríguez y Rodríguez de Acuña lo achaca a los pequeños promotores, que no saben qué hacer con los suelos adquiridos "y siguen adelante con sus proyectos".

Mucho más pesimista que la Asociación de Promotores Immo-

biliarios de Madrid (Asprima), que vaticinaba que en los próximos ejercicios desaparecerían el 40% de las 40.200 empresas inmobiliarias que existen en España, el presidente de la citada consultora asegura que actualmente ya son 20.000 las empresas del sector (según sus datos, compuesto por 60.000 sociedades) que obtienen pérdidas.

Una de cada tres

Y a partir de 2010 pueden desaparecer las tres cuartas partes de las inmobiliarias por no poder hacer frente a sus obligaciones financieras, tras un descenso del 30% en la actividad (el que supone pasar de vender una promoción en una media de dos años a tres años, tal y como ocurre ahora).

Frete a este pronóstico, que algunos expertos han tildado de catastrofista, tal es el caso de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), entidades financieras como La Caixa o Caja Madrid hablan de "aterrizaje suave" del sector inmobiliario. La caja presidida por Miguel Blesa prevé que la construcción de viviendas se reduzca hasta unas 600.000 unidades anuales en nuestro país y que sus precios se estancan en 2008.

PUBLICIDAD

mediterranean
INMOBILIARIA GRUPO CAM

Sol · Playa · Mar
Desde 100.000 €

www.mdt-cam.es

902 333 131

Empresa del Grupo
CAM Caja Mediterráneo

Reunificación y créditos rápidos, en entredicho

Los intereses superan en ocasiones el 30%

S. L. L.

Nueve de cada diez contratos de reunificación de deudas y de créditos rápidos serán ilegales, porque no se ajustan al anteproyecto de ley que regulará el sector de la intermediación financiera, según la Federación de Usuarios y Consumidores Independientes (FUCI), que señala "la falta de transparencia de un sector en el que se enmascara la realidad y se cobran intereses usureros" y que pide que la norma entre en vigor cuanto an-

tes. Actualmente, la mayoría de los contratos contiene cláusulas abusivas y los intereses, que en ocasiones superan el 30%, se pueden considerar leoninos.

Para empezar, si se presta atención a la letra pequeña del asterisco del porcentaje de tasa anual equivalente (TAE) veremos que por cada 6.000 euros que solicita el cliente debe abonar, al margen de intereses, 294,39 euros (comisión de apertura y un seguro), más los intereses que generen, lo que supone un total del 4% como comisiones. Si, aun así, el cliente acepta, por esos 6.000 euros prestados tendrá que pagar 7.707,60 euros, un 28,46% más de lo que solicita.

Además, existen otras cláusulas adicionales poco transparentes, como penalizaciones abusivas por devolución de recibos —aunque fuera imputable a la entidad bancaria— o por impago de alguna de las mensualidades.

Sólo el 20% de las empresas facilitan los contratos unos días antes de la firma. Con lo que, hoy día, el resto incumpliría la futura obligación de entregarlo con 15 días de antelación. La publicidad engañosa también está presente en este sector, según FUCI: "Las empresas hacen creer que tendrá el dinero en un plazo de 24 a 48 horas, pero la realidad es que el crédito se entrega dos días después de que el cliente haya firmado el contrato", denuncia.

Actualmente no existe un registro público estatal que agrupe a las empresas que reunifican deudas, que no están supervisadas por el Banco de España. Ninguna de las entidades analizadas por FUCI ha suscrito un seguro o garantía financiera que cubra responsabilidades y el 40% carece de sede física de atención al público.

El suelo no bajará por ley

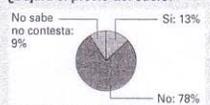
La reserva para vivienda protegida y las cesiones, lo más criticado

A. M. P.

La entrada en vigor de la nueva Ley de Suelo, el próximo día 1 de julio, no disminuirá el precio de los terrenos ni el de la vivienda en España, según una encuesta elaborada por Cluster Inmobiliario y el Área de Investigación del Instituto de Práctica Empresarial (IPE) entre más de 4.000 profesionales del sector. El 80% de los entrevistados así lo cree, pese a que un 8% mantiene que si se logrará reducir el coste y que el 75% opine que es necesaria una regulación estatal en esta materia. Además, la mitad de los interrogados cree que este texto provocará un descenso de la actividad inmobiliaria del 27%, mientras que un 33% piensa que no será así.

La Ley de Suelo no conviene

¿Bajar el precio del suelo?



¿Bajar el precio de la vivienda?



Fuente: IPE EL PAÍS

La encuesta revela igualmente el desacuerdo de los profesionales con algunos aspectos de la ley, como el de reservar el 30% del suelo en cualquier desarrollo para edificar

vivienda protegida, una exigencia que rechaza el 65% de los consultados, mientras que el 58% está en desacuerdo con que las cesiones municipales se fijen desde un 5% a un 20%, dependiendo del grado de interés económico del proyecto.

También son muy reticentes con los nuevos criterios de valoración que establecen las administraciones públicas en materia de expropiación (no se podrán descontar expectativas de recalificación en la valoración); el 67% de los entrevistados los rechaza y el 69% considera, además, que aumentarán los casos de expropiación. Un porcentaje similar cree que el mercado libre no valorará los suelos en función de estos criterios "sino que seguirá haciéndolo como hasta ahora".