

## INFORME DBK

## La obra civil impulsará la facturación de las constructoras un 9% en 2007

## EXPANSIÓN. Madrid

El sector de la edificación de viviendas registrará una "acusada desaceleración" en los próximos ejercicios, dado que su crecimiento se reducirá tres puntos porcentuales en 2007, hasta el 8,7%, y seguirá descendiendo hasta tasas inferiores al 5% en los dos años siguientes.

Así lo indica un informe realizado por la firma de análisis sectorial y estratégico DBK, difundido ayer, que atribuye este enfriamiento de las ventas al "actual exceso de oferta" en el mercado, con más de 800.000 viviendas visadas durante el pasado año, según los datos de los colegios de arquitectos.

La evolución de la actividad residencial será la que más peso tendrá en la "progresiva desaceleración" que esta firma pronostica para el conjunto del sector de la construcción. En concreto, la facturación de las constructoras crecerá un 9% en el presente ejercicio con las estimaciones de DBK (la producción de esta actividad superará la cota de los 200.000 millones), si bien este dato supondrá el inicio de una senda de progresiva desaceleración respecto al crecimiento del 10% experimentado en 2006.

Así, la firma prevé que la ralentización continúe en los próximos años de forma que el sector de la construcción en su conjunto evolucionará al alza un 6,5% en 2008 y un 5,4% en 2009.

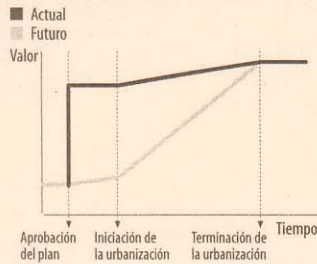
## Ejecución del PEIT

En cuanto a la obra civil, pese a que también se moderará, lo hará de forma más suave y se mantendrá como motor del sector gracias a la ejecución del Plan Estatal de Infraestructuras y Transporte 2005-2020 (PEIT) promovido por el Ministerio de Fomento y que prevé la entrada de capital privado en la obra pública. Según el informe de DBK, la producción es este segmento de negocio crecerá un 9,9% este año y un 7,8% en 2008.

El número de constructoras ha mostrado un fuerte crecimiento en los últimos años, en paralelo al incremento registrado por la producción. En 2006 operaban en España cerca de 140.000 empresas dedicadas a la construcción (excluyendo las compañías sin asalariados), lo que supuso un aumento del 8,7% respecto al ejercicio anterior.

## Cambio de escenario

## Régimen de valoración del suelo



## Cuenta resultados de las promotoras

Crecimiento interanual, en porcentaje.



FUENTE: RR de Acuña y Asociados, BBVA, Asprima

## Crédito a la promoción



\*Deflactado por el precio de la vivienda.

\*\*Deflactado por el índice de costes.

## Plazos de venta de los pisos

Evolución, en años.



## Los gastos financieros crecen

En porcentaje respecto al coste.



## Balance inmobiliario

1981 = 1



EXPANSIÓN

*Aumenta el riesgo de que algunas promotoras no sean capaces de hacer frente a sus pagos por el menor negocio residencial. La nueva Ley del Suelo aprieta al sector privado.*

# Alerta en el sector financiero por el nuevo ciclo inmobiliario

Escribe **Lorenzo Ramírez**

Los bancos y cajas de ahorros se están preparando para afrontar el cambio de ciclo del sector inmobiliario residencial analizando con lupa las cuentas de las promotoras y dejando en un segundo plano la dificultades de los hogares para hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias en un entorno alcista de tipos de interés. Aunque en un primer momento las alarmas sonaron con fuerza ante la escalada del principal índice que sirve de referencia al mercado hipotecario -el euríbor-, el Banco de España está preocupado por el futuro de las finanzas del sector inmobiliario y, por ende, por los balances de situación de las entidades crediticias.

Funcionarios del organismo supervisor que dirige Miguel Ángel Fernández Ordóñez están contactando con las entidades financieras para comunicarles su temor ante una probable oleada de impagos por parte del sector promotor. Esta visión coincide con la de la consultora RR de Acuña y Asociados, que prevé la desaparición de tres de cada cuatro empresas de promoción inmobiliaria inscritas en los registros en los próximos años. A su juicio, la ralentización notable de la actividad residencial hará que muchas empresas no puedan desarrollar su actividad, sobre todo aquellas que no hayan aprovechado la época de vacas gordas para incrementar su tesorería. Sin embargo, las que tengan músculo financiero podrán esperar al mismo tiempo que pagan sus créditos.

En realidad, solo un 4,4% de las

promotoras concentra más de la mitad de ingresos del sector, por lo que los problemas de pago afectarán a pequeñas compañías que no tienen plantillas superiores a los diez trabajadores, es decir, a aquellas que han estado realizando inversiones de bajo riesgo muy rentables (como consecuencia de la escalada de precios inmobiliarios) y que no tienen activos suficientes para lograr una refinanciación de los préstamos solicitados para comprar suelo.

La adquisición de solares es el principal coste al que tienen que hacer frente las promotoras para

## El supervisor teme los efectos de un repunte de la morosidad

La deuda del sector inmobiliario se ha multiplicado prácticamente por ocho desde el año 2000 y en los dos últimos ejercicios el volumen de créditos se ha duplicado, superando ampliamente los 120.000 millones de euros, según los datos del Banco de España. La inquietud del organismo supervisor se hizo patente en un informe oficial, editado el pasado noviembre, sobre estabilidad financiera, en el que advirtió de que medio centenar de empresas españolas habían contraído un excesivo riesgo crediticio. "Cuando el mercado haya avanzado en la senda de mayor moderación, las entidades financieras no solo se enfrentarán a una cuestión de volumen, sino también de tipo de negocio", indicó.

desarrollar su negocio. La nueva Ley del Suelo, que entró en vigor el pasado uno de julio, modifica el criterio de valoración de los solares, eliminando las expectativas futuras de las variables para calcular el precio del metro cuadrado. El problema es que muchas promotoras compraron solares sin conocer las intenciones del Ejecutivo, y ahora comprueban cómo sus previsiones de negocio han fallado. La única salida que les queda es sacar terrenos al mercado para poder pagar al banco.

Además, la iniciativa legislativa establece un mayor control de la actividad burocrática de los ayuntamientos, comunidades autónomas y Estado, lo que puede provocar, según la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE), un aumento de los ya de por sí dilatados plazos necesarios para diseñar, aprobar y realizar planes de ordenación urbanística. Las empresas ven cómo sus activos han perdido expectativas de revalorización al mismo tiempo que se incrementa el tiempo necesario para amortizar la inversión.

El Banco de España teme un estrangulamiento financiero de algunas de estas promotoras y solicita prudencia a las entidades financieras en la concesión de préstamos. Así, el endurecimiento de las condiciones anunciado por bancos y cajas en la concesión de hipotecas se extenderá a los créditos del sector privado inmobiliario.

Pág. 26 *Recortes en bolsa*

## Breves

### Superávit de la balanza comercial alemana

La balanza comercial alemana alcanzó el pasado mes de mayo un superávit de 17.500 millones de euros, según informó ayer la Oficina Federal de Estadística. Las exportaciones alcanzaron en mayo los 79.100 millones de euros, mientras que las importaciones se elevaron a un total de 61.600 millones de euros.

### España fue el país más irregular en gasto agrícola en 2006

España se convirtió en el país de la UE con más irregularidades en el gasto de los fondos agrícolas comunitarios en 2006, según datos difundidos ayer por la Comisión Europea. Los países comunitarios notificaron 3.249 nuevas irregularidades relacionadas con los fondos de la Política Agrícola Común (PAC), por valor de 87 millones de euros.

### Robo de un vehículo cada tres minutos

En España se sustrae un vehículo cada tres minutos y son los coches todoterreno los que acaparan el 66% de los robos perpetrados durante los dos últimos años, según datos de la empresa especializada en localización de vehículos Detector. El total de automóviles sustraídos al año alcanza la cifra de 175.200 y por comunidades, Madrid es la que presenta un mayor número de robos, al registrar 35.000 al año.

### Recuperación de 450 millones desviados por fraude en 2006

La Oficina Europea de Lucha contra el Fraude recuperó el año pasado 450,35 millones de euros perdidos por fraude y otras regularidades, según el informe anual de actividad de este organismo difundido ayer. De esa cantidad, 113,8 millones de euros proceden de casos cerrados a lo largo de 2006 y otros 336,5 millones de acciones que estaban en fase de seguimiento al final del ejercicio.

### Suiza vota la reducción de impuestos a grandes inversores

La izquierda suiza logró reunir 67.000 firmas para someter a referéndum una reforma de la fiscalidad helvética que pretende reducir los impuestos que pagan los grandes inversores. De aprobarse la reforma, los accionistas poseedores de más del 10% de capital de una compañía ya no tendrán que pagar impuestos sobre el 100% de los dividendos recibidos de alguna sociedad de capitales, sino sobre el 50% de los dividendos en el caso de fortunas comerciales y sobre el 60% en el de las privadas.