

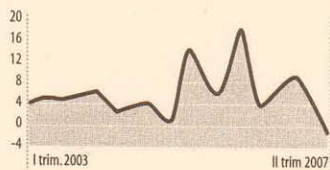
LAS CLAVES DE 2007

JURISPRUDENCIA

El fin de la 'burbuja'

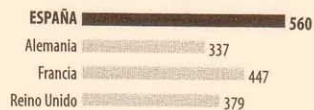
Evolución del consumo aparente del cemento

Tasas de variación interanuales, en porcentaje.



El mapa de la propiedad

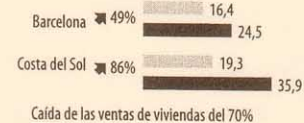
Número de viviendas/1000 habitantes.



Plazos de comercialización de pisos

Periodo medio de comercialización desde inicio de la construcción.

■ 2002 ■ 2007



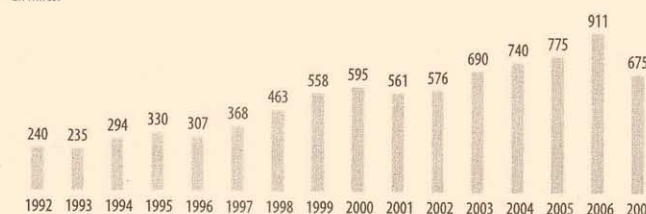
Evolución de los precios

En porcentaje.



Evolución del número de viviendas iniciadas

En miles.



FUENTE: Aguirre Newman, Ministerio de la Vivienda y elaboración propia

EXPANSIÓN

La caída de las ventas y del precio de los pisos provoca un frenazo brusco en la actividad inmobiliaria. La menor inversión en vivienda y el elevado endeudamiento del sector amenazan con destruir medio millón de empleos.

El estallido de la crisis inmobiliaria sacude los cimientos de la economía

Escribe Manuel Llamas

La temida burbuja inmobiliaria ha estallado en 2007, tras diez años de intenso crecimiento del sector, a pesar de que los escépticos sostenían sus predicciones en la creencia generalizada de que el valor del ladrillo nunca baja. La economía española se ha visto sacudida por la creciente desaceleración que ha sufrido el mercado de la vivienda a lo largo del presente año. El "ajuste suave" previsto por el Gobierno se ha convertido, en realidad, en un frenazo brusco para el conjunto de la actividad inmobiliaria, cuyo desarrollo ha sostenido, en gran parte, el crecimiento económico español.

Tras varios años de récord de ventas, en los que los pisos nuevos se compraban sobre plano, los promotores comenzaron a observar un cambio creciente en la demanda de

Newman. Mientras, la transacción general de viviendas podría sufrir una caída superior al 15% interanual, según fuentes del Colegio de Registradores. La escasa demanda ha provocado el desplome del precio de los pisos libres que, al cierre de 2007, habrá crecido en torno al 5% interanual frente al 9,1% de 2006, lo que dejará el valor del metro cuadrado construido en torno a los 2.160 euros.

Crisis 'subprime'

De este modo, el encarecimiento real de la vivienda será prácticamente nulo, al situarse en cotas muy próximas a la evolución que presenta el IPC (4,1%). De hecho,

los expertos vaticinan un descenso del precio de entre el 5% y el 10% en las principales capitales de provincia durante el próximo ejercicio.

En las zonas costeras, donde existe una mayor sobreoferta, la bajada podría ser incluso superior. Ante esto, la inversión en el mercado inmobiliario se ha reducido de forma sustancial, desde el 6,5% en 2006 hasta un umbral próximo al 3,5% el presente año. Al mismo tiempo, es de esperar que el número de viviendas iniciadas alcance las 675.000 -casi 230.000 menos que el pasado año- y, según los expertos, no superarán las 400.000 en 2008. Desde agosto, el inicio de pisos ha caído un 40%. Pese a ello, el

stock o sobreoferta de pisos en España lidera el ranking de la UE, al situarse entre el millón y millón y medio de inmuebles construidos, según diversos informes. No es de extrañar, pues, que el empleo en la construcción se esté resintiendo en los últimos meses. La asociación de

La falta de financiación y la nueva Ley del Suelo pone en aprietos al sector inmobiliario

las principales compañías promotoras (G14) pronostican ya una destrucción de casi medio millón de puestos de trabajo hasta 2009.

Además, la falta de financiación surgida a raíz del estallido de la crisis de las hipotecas *subprime* en EEUU, unido al cambio de régimen de valoraciones que establece la nueva Ley del Suelo impulsada por el Gobierno, han situado contra las cuerdas al sector inmobiliario. La restricción del crédito ha endurecido las condiciones financieras de los promotores, cuyo desajuste financiero (sobreendeudamiento) supera ya los 125.000 millones de euros, según R.R. de Acuña & Asociados. Mientras que la normativa del suelo dificulta, en gran medida, la salida al mercado de la amplia cartera de solares que obra en poder de las compañías.



Lo peor

La actividad inmobiliaria ha sufrido un frenazo en seco, cuyos efectos se notarán en el crecimiento del empleo y de la economía nacional. Las ventas han bajado un 70% con respecto a 2006, y el aumento del precio medio de los pisos no supera el 5%. De este modo, la inversión en vivienda se ha reducido al 3,5%, según los expertos, mientras que la falta de financiación provoca problemas de liquidez en el sector.



Lo mejor

El mercado terciario (oficinas, comercial, industrial, logística y hoteles) se encuentra en un buen momento. El crecimiento del segmento de oficinas se mantiene a buen ritmo: en Madrid y Barcelona este tipo de alquileres ha aumentado un 30%. El volumen de inversión que ha concentrado este sector durante el primer semestre supera los 1.600 millones de euros, según la consultora Knight Frank.

El volumen de ventas se ha reducido un 70%, y el aumento del precio se sitúa en torno al 5% anual

pisos. Así, el volumen de ventas se ha reducido cerca de un 70% con respecto al pasado año. El estancamiento en la compra de segunda residencia -sobre todo en costa- alcanza el 90%, frente a una bajada del 50% en primera vivienda, según los últimos cálculos del grupo consultor inmobiliario Aguirre

El Tribunal de Justicia de la UE condena a los sindicatos suecos

RAMÓN R. LAVÍN, Bruselas

El Tribunal de Justicia de la UE decidió ayer, en una sentencia que hará jurisprudencia en las futuras relaciones laborales, que los sindicatos pueden movilizarse, pero su acción debe ser "proporcionada a los objetivos que buscan". Este Tribunal ha condenado a los sindicatos suecos que, al bloquear las obras que estaba realizando una sociedad letona, Laval, en Suecia, llevaron a la quiebra a esa empresa.

El Tribunal de Luxemburgo concluye que los sindicatos suecos actuaron de manera ilegal al bloquear esas obras, aunque trataron de defender los intereses de los obreros letones desplazados, a los que se les pagaba el sueldo normal de su país, pero inferior al sueco. Como resultado de esa acción, al bloquear las obras, la empresa letona quebró y los trabajadores tuvieron que regresar a su país.

En la sentencia, el Tribunal estima que las medidas adoptadas por los sindicatos para negociar el sueldo de esos trabajadores letones, al no existir en la legislación sueca un salario mínimo, fueron desproporcionadas, pues llevaron a la quiebra de la empresa letona. Además, según la sentencia, esa actitud de los sindicatos constituye una restricción a la libre prestación de servicios, una de las cuatro libertades fundamentales de la UE.

Conflictos

La sentencia es muy importante, además, por la interpretación que hace sobre la normativa europea para los trabajadores desplazados. Las empresas de los países del Este, al no tener que pagar los sueldos más elevados de los demás países de la UE, pueden ser una fuente de conflictos.

La reacción de los sindicatos europeos fue inmediata. La Confederación Europea de Sindicatos se declaró "sorprendida y decepcionada" por una sentencia que no se esperaban de ninguna manera. Su Secretario General, John Monks, explicó que "esto puede tener graves repercusiones en la capacidad de los sindicatos de negociar condiciones igualitarias en defensa de la protección de los trabajadores con independencia de su nacionalidad".