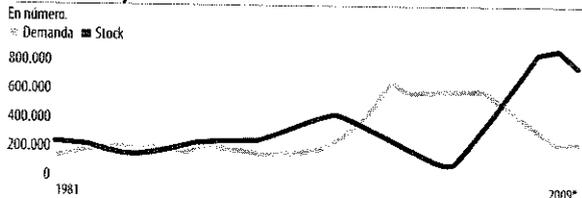


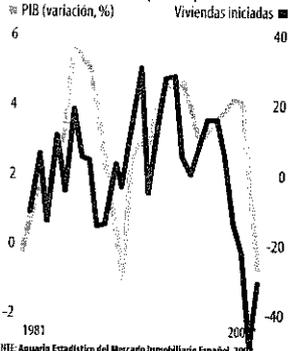
EL DURO AJUSTE DE LA CONSTRUCCIÓN

Demanda y 'stock' de viviendas en edificación y acabadas

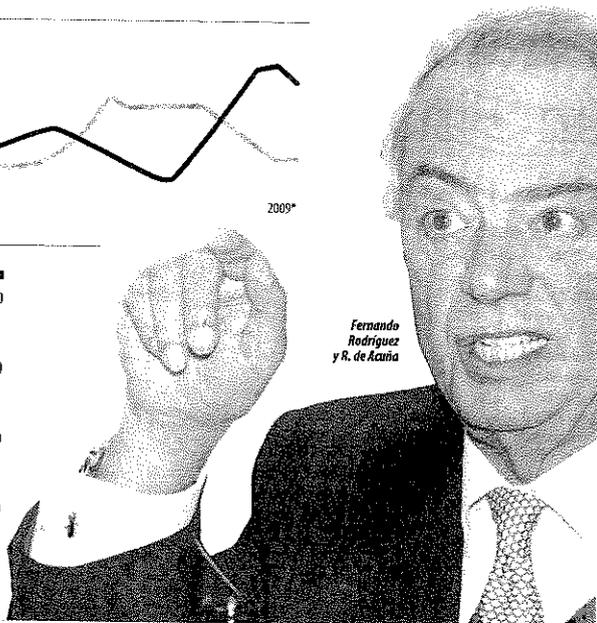


PIB y viviendas iniciadas

En variación interanual, en porcentaje.



FUENTE: Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, 2008



Fernando Rodríguez y R. de Acuña

ANUARIO R.R. DE ACUÑA & ASOCIADOS

El desplome del mercado inmobiliario abocará a España a la recesión en 2009

La economía española decrecerá entre el 0,3% y el 1,2% el año que viene, y alcanzará el punto más bajo en 2010. Existe una sobreoferta de hasta 2,7 millones de pisos.

JUAN M. LAMET, Madrid

"El galgo no logrará coger a la liebre, al menos a medio plazo". Fernando Rodríguez y R. de Acuña cree que la creación de nuevos trabajos en otros sectores no podrá absorber la gran destrucción de empleo que ya acarrea el pinchazo del ladrillo. El 13º Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español de la consultora que preside, R.R. de Acuña & Asociados, calcula que el fuerte revés laboral de la construcción arrastrará al resto de la economía hasta tasas de crecimiento negativas. Así, predice que España decrecerá en una horquilla entre el 0,3% y el 1,2% en 2009. Sólo un año después de haber avanzado al 3,8%.

La recesión -dos o más trimestres consecutivos con tasas negativas del PIB- llegará a comienzos del año que viene. Datos internos de la consultora, especializada en el sector inmobiliario, marcan que el último trimestre de 2008 y el primero de 2009 darán el pistoletazo de salida a esta situación.

El punto más bajo de la contracción de la economía se dará en el primer semestre de 2010. "Para evitar ese proceso tendrían que bajar muchísimo el precio del petróleo y el del euro. Si no, no nos libraremos de la recesión". La recuperación dependerá, también, de la evo-

lución de los tipos de interés y del euribor.

Fernando Rodríguez y R. de Acuña señaló, además, que "el PIB español descenderá un 10% en relación con la media de la zona del euro". "España no estará por encima de Italia mucho tiempo [en renta per cápita]", añadió.

El ajuste, además, durará siete años, "cuatro muy duros y tres no tanto", señaló Rodríguez y R. de Acuña. "No se puede hablar de algo coyuntural. Se trata de un cambio muy fuerte que forzará las caídas de los precios, del em-

pleo y de la economía", agregó. La primera de esas consecuencias se verá durante los próximos tres años. "Prevenimos un descenso ininterrumpido de precios que en términos nominales estimamos entre el 10% y el 15% acumulado, lo que significa entre el 20% y el 30% en términos reales", reza el informe. Así, en 2008 la caída nominal será del 5% y en 2009 del 7%. A ello habría que sumarle la inflación correspondiente para comprobar la dureza del desplome. De apreciaciones de los pisos del 12% (2006) se

podría pasar a caídas similares sólo tres años más tarde.

Desde la consultora estiman que en 2007 existía una sobreoferta de entre 1,6 y 2,7 millones de viviendas en España. Y eso "considerando que no se inicia a partir de 2007 ninguna vivienda", aclaran. De esa cifra, entre 800.000 y 1,2 millones corresponden al stock de inmuebles en promoción que acumulan sin vender los promotores.

Pisos vacíos

El resto es una estimación de los pisos vacíos de segunda mano, fundamentalmente en manos de inversores particulares, que existen el país: entre 800.000 y 1,5 millones.

Teniendo en cuenta que la demanda de vivienda generada al año no alcanza ya la cifra de 350.000 familias y la rotación de la misma, Rodríguez y R. de Acuña concluye que la oferta actual tardaría en disolverse hasta 6,67 años.

"Sólo hay cabida para las viviendas con precios iguales o inferiores a 200.000 euros", vaticina el estudio. Y avanza que el "duro" ajuste del mercado inmobiliario expulsará del sector de la construcción a unos 700.000 trabajadores en 2008 y 2009. Desde 2,66 millones en 2007, a 1,96 millones en 2009, tras un descenso del empleo de la construcción del 11,3% en 2008 y del 16,8% en 2009.

3.000 millones de pérdidas en 2008

La consultora R.R. de Acuña & Asociados constata, en su último anuario inmobiliario, que "ningún país occidental ha sufrido nunca un ajuste entre demanda y oferta de vivienda como el que tiene España en estos momentos". Por ello, el sector residencial sufrirá un "proceso de contracción" de entre siete y ocho años, mientras que las pérdidas en el resultado ordinario de las empresas inmobiliarias superarán los 3.000 millones de euros en 2008, según el informe. La demanda de vivienda nueva experimentará un descenso del 25,6% en 2008, hasta las 227.007 unidades, mientras que en 2009 se reducirá en un 29,5%, hasta las 215.000, vaticina Fernando Rodríguez y R. de Acuña, presidente de la consultora. En caso de la vivienda usada, la caída será del 21,7% en el presente ejercicio, hasta las 350.000, y del 28,4% en el próximo. En relación a los malos resultados de las empresas inmobiliarias, el informe prevé que los costes financieros de las promotoras sobre el total de su facturación aumenten cinco puntos en 2008, hasta llegar al 23% del total, cifra que hace "muy difícil" mantener una cuenta de resultados positiva. El anuario concluye que las empresas tendrían suelo para edificación para 10 años, teniendo en cuenta "los niveles de demanda del 2007". Además, el stock acumulado da para otros cuatro ejercicios.

CÍRCULO DE ECONOMÍA

Alemany pide al Gobierno escenarios económicos "claros"

EXPANSIÓN, Madrid

El recién nombrado presidente del Círculo de Economía, Salvador Alemany, pidió ayer al Gobierno que cree "escenarios claros" para que los actores económicos y sociales sepan a qué atenerse ante una evidente crisis económica.

Alemany recordó que España se enfrenta a la primera crisis después de la introducción de la moneda única. "Es absurdo discutir si hay crisis o no, debemos construir escenarios claros", insistió en una entrevista a TV3 recogida por Europa Press.

Para Alemany, en España, y también a escala global, existe un problema de liderazgo. El también consejero delegado de Abertis reconoció que es fácil criticar al Gobierno porque es más difícil actuar. "Apoyemos al Gobierno para que tome medidas", aseveró, si bien animó a reclamar más méritos a los actuales gobernantes y líderes sociales.

Sólo un día antes, el presidente del Gobierno José Luis Rodríguez Zapatero, subrayó ante la Comisión Ejecutiva Federal de su partido que la situación de la economía española no es de crisis, y que por lo tanto no se debe usar ese término para no perjudicar el prestigio internacional de España y la llegada de inversiones extranjeras.

Según fuentes socialistas, Zapatero volvió a identificar el término crisis con el de "recesión", algo que técnicamente no se ha producido porque recesión implica dos trimestres consecutivos de crecimiento negativo. Por ello, señaló que no se puede hablar de crisis económica y que ha-

Confía en la promesa de Zapatero sobre la gestión de los aeropuertos

"No estaré en ninguna candidatura: acabé mi etapa de dirigente del Barça"

cerlo perjudicaría las posibilidades de recibir inversión extranjera.

Aeropuertos

Sobre la gestión de los aeropuertos -Abertis gestiona o participa en 31 en el mundo-, Alemany confió en el anuncio del presidente del Gobierno, que en las jornadas del Círculo prometió dar entrada "en un año" a la Generalitat y, de forma implícita, dar un papel a la iniciativa privada.

Según Alemany, la participación privada o un nuevo modelo de gestión permitiría al Aeropuerto de El Prat tener una conectividad más directa en el ámbito intercontinental.

El presidente del Círculo también tocó temas menos económicos. Preguntado por si sería miembro de una candidatura a la presidencia del FC Barcelona, Salvador Alemany fue tajante: "No estaré en ninguna candidatura; acabé mi etapa como dirigente en el Barça".

Sobre la moción a Joan Laporta, el empresario catalán opinó que es "molesto" por quien la recibe, aunque admitió que hay elementos para se haya producido y dijo que ahora es el socio quien tiene la palabra.

Breves

Corredor no abandona a las inmobiliarias

La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, afirmó ayer que dotará de ayudas "temporales" para el acceso a una vivienda a separados y divorciados. -ver EXPANSIÓN del 29 de abril-. Dijo que "no tratará de impedir artificialmente el ajuste" de la construcción, pero no abandonará "a su suerte" a las inmobiliarias.

El déficit comercial de EEUU sube un 4,5% en abril

El déficit comercial exterior de EEUU aumentó un 4,5% en abril, hasta los 60.900 millones de dólares. En ese mes, las importaciones crecieron un 4,5% y las exportaciones, un 3,3%.

Complemento a las pensiones en País Vasco

El Gobierno Vasco ha aprobado un proyecto de ley para complementar las pensiones más bajas y equipararlas al SMI y que ninguna sea menor de los 700 euros mensuales por doce pagas.