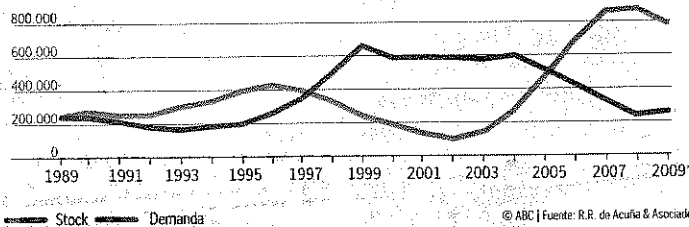


DEMANDA Y STOCK DE VIVIENDAS EN EDIFICACIÓN Y ACABADAS



Este año las casas iniciadas se reducirán en un 48,8 por ciento

## EN ESPAÑA HAY 2 MILLONES DE VIVIENDAS SIN VENDER

**D**os millones de viviendas aproximadamente, entre nuevas y usadas, buscan dueño en España. Son cifras del «Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2008» elaborado por la consultora R. R. de Acuña & Asociados. Los inmuebles nuevos ya acabados y en promoción pueden oscilar entre 800.000 y 1.200.000 en todo el país, según el informe; y las viviendas de segunda mano con el cartel de «Se vende» rondan las 800.000 y 1.500.000 unidades. En total, la horquilla de oferta (en realidad, «stock», dados los lentos ritmos de venta) se mueve entre 1.600.000 y 2.700.000 casas, una cifra récord en España y en Europa. Nunca se ha producido un «stock» de vivienda similar en un país occidental, según los expertos que han elaborado el anuario.

Para Fernando Rodríguez y R. de Acuña, presidente de dicha consultora, tenemos exceso de vivienda nueva —teniendo en cuenta la demanda real de 2008— para 4,7 años en las previsiones del sector más optimistas y 5,3 años para las más pesimistas. Pero curiosamente, a pesar de todos los vaivenes del mercado, la vivienda que más se vende en España desde 2004 cuesta 180.000 euros. Eso quiere decir, según los expertos, que es la cantidad máxima que puede pagar una familia media, el límite de endeudamiento.

«Solo hay demanda —indica el presidente de la empresa— para una vivienda muy barata, que escasea, y que cuesta en torno a los 150.000 y 200.000 euros. Y el tiempo medio de venta de este tipo de casas es de 2,5 años. En el caso de los inmuebles de 500.000 euros los plazos de venta se dilatan hasta los cinco y seis años». Precisamente las promociones de viviendas con altos precios son las que más abundan, de ahí el desfase entre oferta y demanda.

La conclusión de informe es que el sector inmobiliario sufrirá un «proceso de contracción», por no decir crisis, que durará entre siete y ocho años, según los datos de Acuña. Otro dato impactante es que las pérdidas en el

resultado ordinario de las empresas inmobiliarias para este ejercicio superarán los 3.000 millones de euros, a juicio de Rodríguez y R. de Acuña. ¿Y cómo será el desarrollo de la crisis? Los cuatro primeros años de ese período serán de «ajuste fuerte» y los tres siguientes serán «de consolidación».

### Más de 240.000 casas en 2008

La necesidad de ajuste del sector es, pues, imperiosa. Del anuario se desprende que el número de viviendas iniciadas se reducirá en un 48,8 por ciento en 2008, hasta las 240.094, mientras que bajará un 66 por ciento en el próximo ejercicio, hasta llegar a las 156.061. Con estos datos en la mano, el informe señala que la participación de la edificación en el PIB descenderá un 75 por ciento, un impacto negativo que tendría que ser absorbido por el resto de sectores en un periodo de 4 o 5 años.

Por su parte, el empleo en el sector de la construcción descenderá un 11,3 por ciento en 2008 y un 16,8 or ciento en 2009, frente al crecimiento del 5,7 por ciento que registró de 2007. La demanda de vivienda nueva experimentará un descenso del 25,6 por ciento en 2008, hasta las 227.007, mientras que en 2009 se reducirá en un 29,5 por ciento, hasta las 215.000. En el caso de la vivienda usada, la caída será del 21,7 por ciento en el presente ejercicio, hasta las 350.000, y del 28,4 por ciento en el próximo.

### Bajadas nominales del 15 o 20 por ciento

En cuestión de precios, el mercado de presenta rígido a las bajadas, especialmente en la obra nueva, «aunque depende de la necesidad de quien venda».

No obstante, el anuario prevé un descenso «ininterrumpido», en términos nominales (sin descontar el IPC, que se estima en un 5 por ciento para los próximos cuatro años), del 10-15 por ciento para los próximos 2 o 3 años, lo que significa una caída en términos reales del 20-30 por ciento. En concreto, el informe calcula que el descenso, en términos nominales, será del 5 por ciento en 2008 y del 7 por ciento en 2009.

No obstante, detalla que los precios se mantendrán o experimentarán «ligeros descensos» en aquellos inmuebles cuyo importe se acerque al «precio más vendido de vivienda o moda», que cifra en 180.000 euros. Para aquellos que superen esa cantidad, las bajadas serán «generalizadas».

Asimismo, Rodríguez y R. de Acuña calculó

que el ajuste de precios se prolongará hasta 2011, aunque advirtió de que los descensos no serán mucho mayores. A partir de esa fecha, y si se controla el precio del petróleo y el Euribor, el mercado y los precios de los inmuebles empezarán a recuperarse lentamente. El informe estima que lo peor de la crisis está por llegar y que tocará suelo entre 2010 y 2011.

### Suelo para diez años

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 por ciento del total, cifra que hace «muy difícil» mantener una cuenta de resultados positiva.

Además, el anuario subraya que el sobreendeudamiento de las promotoras inmobiliarias supera en un 100 por ciento el de «una situación normal de desarrollo de la actividad».

El problema del suelo se agrava si tenemos en cuenta la gran deuda contraída por las promotoras en los últimos dos años, muchas de las cuales han comprado suelo a precios elevados que ahora no pueden construir por el parón de financiación y ventas.

El informe añade que la mitad de ese endeudamiento está constituido por reservas de suelo cuyo volumen, traducido en número de viviendas, supone entre 2,5 y 3 millones de inmuebles. Así, el anuario concluye que las empresas tendrían suelo para edificación para 10 años teniendo en cuenta «los niveles de demanda del 2007».

Carmen Amanz

SE ENCUENTRA POR ENCIMA DEL 5,3 POR CIENTO

## EL EURIBOR EN MÁXIMO HISTÓRICO ENCARECE MÁS LAS HIPOTECAS

El Euribor, tipo al que se conceden la mayoría de las hipotecas, se encuentra esta semana en máximos históricos después de que el Banco Central Europeo (BCE) plantease la posibilidad de una subida de tipos en julio.

El citado indicador registró cinco días consecutivos de repuntes, si bien el miércoles retrocedió y situó su tasa diaria en el 5,417 por ciento.

A pesar de ese ligero descenso, el Euribor continuó en máximos históricos, por encima del 5,341 por ciento que alcanzó en agosto de 2000, nivel que ha superado durante cuatro días consecutivos en lo que va de mes.

La tasa mensual se situó el pasado miércoles en el 5,265 por ciento, 0,271 puntos por encima del nivel de mayo, con lo que de confirmarse este dato al final de junio supondría el quinto mes consecutivo de subidas, tras bajar en el mes de enero.

La mayoría de analistas pronostican que el Euribor se mantendrá en niveles elevados a lo largo de todo el año debido a la persistencia de las tensiones financieras y a las expectativas del mercado de que no bajará el precio del dinero.

Para el hipotecado esta situación se traduce en un aumento de las cuotas mensuales de su préstamo para la adquisición de vivienda, lo que supone una merma de su poder adquisitivo que se añade a la subida de la inflación. Además, encarece los préstamos que se solicitan ahora a las entidades financieras

L.A.