

» mercado

Pisos y suelo por debajo de coste

El margen de las cotizadas en la promoción de viviendas cae un 31%

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

Las inmobiliarias cotizadas venden en conjunto menos viviendas y menos suelo que hace un año, y lo hacen con pérdidas.

Las cantidades ingresadas por estas operaciones son inferiores a los costes soportados. Las obligadas rebajas aplicadas para reactivar la demanda han provocado un margen bruto negativo del 11% al cierre del tercer trimestre de 2010, cuando en el mismo periodo del pasado ejercicio ese margen todavía registraba una tasa positiva del 20%.

La merma de este margen ha impedido que los números rojos se reduzcan más de lo que lo han hecho.

En 2008, primer año complejo de crisis, las cotizadas registraron unas pérdidas conjun-

tas de 8.340 millones de euros. Las rebajaron un 68% durante el pasado ejercicio, hasta los 2.668 millones, y volverán a menguarse en aproximadamente otro 50% al final de 2010, de mantenerse la tendencia registrada hasta el cierre del tercer trimestre.

Entre enero y septiembre perdieron 968 millones de euros, frente a los 2.120 millones registrados en el mismo periodo de 2009, un 54,3% menos.

A coste de adquisición

El recorte de las pérdidas podría haber sido mayor si Reyál Urbis no se hubiera desmarcado de esta tendencia y presentado unas pérdidas superiores a los 255 millones de euros, más del doble de las registradas un año antes. Son similares a las

Resultados de las inmobiliarias cotizadas

En millones de euros						
Tercer trimestre	Resultado neto	Var. %	Facturación	Var. %	Deuda financiera	Var. %
Colonial	-238,7	35,3	267,9	-11,0	4.263,0	-30,0
Metrovacesa	-269,1	60,3	442,5	-13,0	5.626,5	-9,3
Reyal Urbis	-255,4	-111,0	943,0	11,0	3.847,0	-14,0
Martinsa Fadesa	-90	84,0	392,0	-2,0	5.212,0	-3,4
Renta Corporación	-11,2	38,8	38,8	-88,6	286,3	-3,3
Realia	12,2	128,5	243,2	1,2	2.062,0	-12,6
Quabit	-63,6	29,0	68,2	-54,0	1.461,0	-0,3
San José	-6,7	70,0	67,5	-39,3	N/R	N/R
Urbas	-26,5	-74,0	13,2	-71,9	N/R	N/R
Testa	45,4	-56,5	187,9	-4,1	2.625,0	2,3
Vallehermoso	-51,9	66,6	57,9	-56,7	1.380,0	-18,8
Sotogrande	-12,9	-204,1	17,8	-31,7	N/R	N/R
Fergo Aisa	0,5	100,9	32,2	-51,0	N/R	N/R

Fuente: CNMV

EL PAÍS

que han cosechado Metrovacesa y Colonial, pero en el caso del grupo presidido por Rafael Santamaría la mayor caída de los márgenes ha tenido una mayor incidencia en los resultados.

Los 785 millones ingresados por venta de viviendas y suelo logrados entre enero y septiembre de 2009 fueron saldados con un margen positivo de 23 millones. En cambio, en el mismo periodo de este año han sido 641 millones los facturados por este concepto, pero fue necesario invertir 150 mi-

llones más, con lo que el margen fue negativo en un 23%. Especialmente reducido se ha visto el margen sobre la venta de suelo. Los ingresos por este concepto fueron un 37% inferior a los costes necesarios para su adquisición y mantenimiento.

Aunque en menor medida, el resto de las grandes inmobiliarias cotizadas también ha reducido sus márgenes hasta cotas negativas, como Vallehermoso, la promotora del grupo Sacyr, que vendió suelo por 61

millones menos de lo que le había costado, llevando el margen a -23,4%. Realia, la inmobiliaria participada por FCC y Caja Madrid, sigue empeñada en ser la primera en salir de la crisis. Aunque de forma todavía muy modesta, un trimestre más vuelve a dar beneficios. De 12,2 millones de euros, tras ser la única que aumenta su cifra de negocios y los acompaña con un margen bruto positivo sobre la venta de viviendas.

Caída de preventas

La progresiva reducción de las preventas (comercialización de viviendas pendientes de entrega) es uno de los grandes problemas de las inmobiliarias con vistas a su futuro.

Hace cuatro años, cuando todavía la burbuja no había pinchado, las nueve grandes inmobiliarias cotizadas contabilizaban cerca de 40.000 viviendas vendidas sobre plano, valoradas en los balances en 8.600 millones de euros.

Al final de 2009 apenas superaban las 17.000 unidades, con un valor de 3.400 millones, y hoy, a punto de acabar el ejercicio 2010, rondan las 14.500 y unos 2.600 millones pendientes de liquidar.

Los precios bajarán un 20%

Rodríguez Acuña estima que España construirá solo 200.000 pisos al año

INMACULADA DE LA VEGA

¿Compro ya o seguirá bajando el precio de los pisos? Depende. Según el Instituto de Práctica Empresarial, el ajuste del sector inmobiliario ha tocado fondo y los precios se estabilizan. Incluso podrían empezar a subir en algunas zonas, lo que parece lógico allí donde se ha absorbido el stock, como sucede en algunas áreas de Madrid.

Pero según el anuario estadístico de 2010 de la consultora Rodríguez de Acuña, de aquí a 2015 los precios bajarán de media un 20%; el descenso será más pronunciado en 2011 por la presión del Banco de España a las entidades financieras para que desinvierten. Esta media encubre osci-

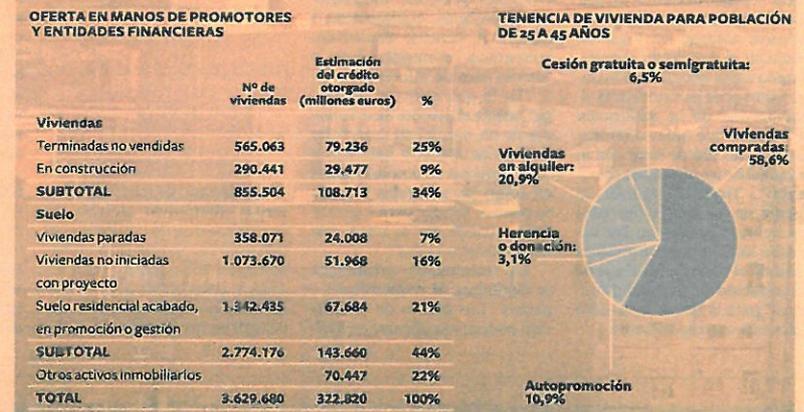
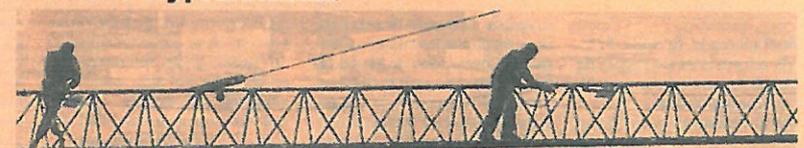
nuevas al año de aquí a 2015, volumen similar al del resto de los países desarrollados del entorno.

A partir de ese año no se superarán las 350.000 viviendas nuevas anuales de las que hablan otras fuentes. Ni siquiera sumando a los 250.000 nuevos hogares que se generarán al año la demanda procedente de la emigración —si se recuperase la economía— y añadiendo también la segunda vivienda para extranjeros (entre 40.000 y 50.000 viviendas como máximo) y nacionales, ya que no toda la demanda se cubre con vivienda de nueva construcción.

La situación económica y de contención del gasto no acompañará durante estos años, pero el argumento demográfico es el decisivo: durante la próxima década (2009-2019) descenderá más de un 30% (2,3 millones) el grupo de la población de 25 a 35 años, el principal demandante de vivienda. Hoy por hoy, solo el 58,6% vive en una casa que ha sido comprada; el resto está de alquiler o en pisos heredados, cedidos o bien autopromovidos.

La recuperación del sector dependerá del empleo. La última palabra la tendrá Europa, mercado al que se dirigen turismo y automoción, los dos remolcadores de la economía española —el inmobiliario deja de serlo— que dependen estrechamente del despegue de Alemania o Inglaterra, y en me-

Mucha oferta y poca demanda



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

EL PAÍS/FOTO: JOAN GUERRERO

La población de 25 a 35 años descenderá más de un 30% entre 2009 y 2019

laciones importantes del 7% al 30%, según las distintas zonas.

Poco pueden ayudar estos análisis globales a una decisión de compra concreta para el particular. Pero sí aclaran el terreno que pisa. Camino de la madurez, el mercado inmobiliario español requeriría unas 200.000 viviendas

nor medida, de Francia. A juicio de Rodríguez de Acuña, se llegará a un equilibrio entre oferta y demanda en 2015, pero sobra tejido industrial relacionado con la construcción, tanto como el 60% de la capacidad instalada en 2007.

Quiebras

España ha pasado de construir cerca de 800.000 viviendas en 2006 a no alcanzar las 200.000. Del stock da una idea lo que anota el economista Julio Rodríguez: entre 2005 y 2008, las casas terminadas superaron a las vendidas nuevas en un 62%.

El stock resultante —que nece-

sitará seis años para ser absorbido— está compuesto por 1,5 millones de viviendas: 683.000 están en manos de inmobiliarias (473.000 acabadas). Entre 620.000 y 720.000 son de segunda mano. En líneas generales, una parte en el área metropolitana, otra igual en costa y otra en áreas periféricas. En cuanto a las viviendas que estarían en manos de las entidades financieras, hay activos procedentes de hipotecados en paro. Como la mayor parte del desempleo se da en los estratos más bajos, el producto resultante no tiene fácil salida.

El anuario de 2010 analiza las 58.700 promotoras activas. De

ellas, 23.500 están presuntamente en quiebra, mientras que más de 29.000 pueden considerarse totalmente sanas, lo que no quiere decir que sobrevivan todas.

El panorama pinta negro, a pesar de lo cual la consultora está empezando a recomendar el desarrollo de suelo en algunos sitios específicos donde hay demanda, y cuando se establezca la economía desaparecerá el stock. Pero no cualquier suelo. Hay terrenos con capacidad para unos 2,8 millones de casas que han absorbido 143,7 millones de euros de inversión, y Rodríguez de Acuña considera que la mitad nunca serán desarrollados. No hasta después de 2020.