

ENTREVISTA CON FERNANDO RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ DE ACUÑA/PRESIDENTE DE RR. DE ACUÑA Y ASS

# “Los tipos meten miedo al mercado de la vivienda, que ya sufre una contracción”

El ciclo expansivo del sector toca a su fin. Aunque lejos de los pronósticos más pesimistas, la caída será amortiguada. Rodríguez de Acuña cree que habrá que esperar a 2008 para ver fuertes cambios.

D.GRACIA/E.S.MAZO/Madrid

La vivienda, tras innumerables avisos, ha iniciado ya la senda de la desaceleración. En un ajuste moderado, “tendemos hacia el equilibrio en 2008, cuando posiblemente los precios crezcan en el entorno de la inflación”, explica Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña. En el último Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario que elabora su gabinete de asesoramiento financiero, RR. de Acuña & Ass., Rodríguez de Acuña explica la claves del final del ciclo expansivo que ha vivido el ladrillo.

**Pregunta:** ¿Los precios han tocado ya techo?

**Respuesta:** Seguirán subiendo. En 2006 el incremento será de cerca del 8% y en 2007, entre el 4% y el 6%. No hablamos de bajadas de precios. Con el tiempo, las tasas de crecimiento podrían ser más bajas que las de los salarios. Pero de momento, en 2005, los salarios crecieron un 3% y la vivienda, un 18%.

**P:** ¿Esto es una regla general para todo el mercado?

**R:** En algunos productos marginales y excesivamente caros, sí se ha producido una caída porque la gente ya no puede pagar más. Pero sólo en propiedades que pasan de los 600.000 euros. En cualquier caso, a pesar del abaratamiento, nadie pierde porque las plusvalías si-



Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña. / Rafa Martín

La vivienda vacía puramente especulativa sólo representa un 2% del parque total español

guen siendo muy elevadas.

**P:** ¿Y si nos ponemos en un escenario pesimista?

**R:** Los efectos de la subida del Euríbor todavía no se están notando, porque está referenciado a seis meses. Si nos fijamos en eso, el Euríbor sólo ha crecido, de momento, medio punto. El efecto de la subida se verá a partir de un año. Y lógicamente, si sube un punto el Euríbor, se puede resentir el consumo. Habrá un decrecimiento de la actividad como consecuencia del crudo, la inflación y los tipos. Todo eso dará lugar a un a desaceleración de la construcción y sus efectos multiplicadores sobre la economía. A partir de 2008, veremos lo que pasa. Los tipos están metiendo miedo subjetivo y los operadores sienten ya que ha habido una fuerte contracción.

**P:** Los desequilibrios entre oferta y demanda, que provo-

can estos movimientos en los precios, son causa de malas planificaciones, según el informe. **R:** Se han comprado suelos demasiado caros, los proyectos estaban mal definidos y muchos de ellos no han estado acordes con el mercado. Algunas promotoras no pueden vender porque han comprado suelo excesivamente caro. **P:** ¿Cuáles son sus previsiones sobre el mercado del alquiler? **R:** El alquiler estrecha mucho más los precios porque el propietario no se puede permitir tener vacía la vivienda. Los alquileres en las ciudades y su rentabilidad apenas han crecido porque los precios se ajustan al IPC. En el momento en

que se desvían de la inflación un poco ya no se alquila porque el arrendatario prefiere comprar antes que alquilar.

**P:** ¿Hay muchas viviendas vacías?

**R:** En las áreas metropolitanas suponen aproximadamente el 10%. De ese 10%, entre 60% y 70% es holgura de mercado, es decir, la rotación normal entre compra y venta. Otras muchas son apeadero de gente de provincias. Al final, la vivienda vacía puramente especulativa sólo es un 2%.

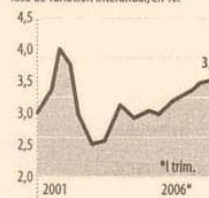
**P:** ¿Es parte del carácter español que haya poca vivienda en alquiler y tanta en propiedad?

**R:** El problema es doble. Por un lado, de infraestructuras. En

## Evolución y perspectivas de la economía

### Producto Interior Bruto

Tasa de variación interanual, en %.



### Evolución de la actividad

Tasa de variación interanual, en %.



### La demanda y la oferta de vivienda retroceden

En %.



FUENTE: INE y RR. de Acuña &amp; Ass.

EXPANSIÓN

## Docente, asesor y político

Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña nació en Santa Cruz de Tenerife en 1942. Entre otros títulos es Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales y Doctor en Derecho. Toda su vida profesional ha estado vinculada al asesoramiento económico, la investigación y la docencia. Desde 1980 dirige RR. de Acuña & Ass., un gabinete de asesoramiento financiero. También ha sido y es consejero de un amplio grupo de empresas. Además, fue economista del Estado y consejero de Economía y Hacienda de Cantabria. Desde el año 1970 es profesor y dirigió el Departamento de Economía Aplicada III de la Universidad Complutense de Madrid. Ha publicado 16 libros y múltiples artículos.

Alemania, el Estado posee un parque de alquiler con el que da acceso a la gente joven y controla el mercado. El otro problema es el de las jubilaciones. La pensión media está en 600 euros. Si la gente no tuviera casa en propiedad, con su jubilación no podría vivir. Es una inversión de futuro.

**P:** Pero también los extranjeros vienen al mercado español.

**R:** Su peso en las áreas de costa no es tan fuerte. Representan un 30% de la inversión y ésta es muy dispar. En la medida en que los extranjeros se han ido retirando de la costa, ese hueco lo han ido ocupando los españoles. Además, el turismo no ha crecido tanto como la vi-

vienda.

**P:** ¿Qué le parece la política actual de vivienda?

**R:** La inexistente política. El mayor conflicto está en el suelo. Eso no compete al Ministerio, sino que recae sobre los municipios. Y el suelo es su principal fuente de financiación. Hace años, muchas localidades se quedaron con la soga al cuello cuando la vivienda dejó de expandirse.

**P:** ¿Cuál es la solución?

**R:** No pasa por crear viviendas de 25 m<sup>2</sup>, sino un parque de VPO controlado y sin pretender que lo haga el sector privado. No se puede echar la culpa a los promotores. Su función es hacer dinero, no actuar como una ONG. En Europa, las VPO se otorgan a las personas con salarios bajos que no llegan al mercado. En el momento en el que sobrepasan el límite, se les expulsa. En España, el comprador de vivienda libre subvencionada al de VPO, al que se le transfiera una riqueza de la Administración para siempre. Eso repercute al alza de los precios y saca a muchas personas del mercado.

## Los mensajes

### Vivienda protegida

“ El comprador de vivienda libre está subvencionando al de VPO ”

### Precios

“ No habrá bajada en los próximos dos años. En 2008, veremos lo que pasa ”

### Promoción

“ Se ha comprado suelo muy caro y muchos proyectos no eran acordes al mercado ”

## HASTA ABRIL

El gasto de los turistas se estanca pese a la fuerte alza de las llegadas

R.T. LUCAS, Madrid

Los turistas permanecen cada viaje menos tiempo en España. Y también gastan menos. Y eso se empieza a notar ya hasta en temporada alta, como en Semana Santa.

Pese a que el dinero gastado por los extranjeros llegados a España en abril experimentó el crecimiento habitual de las épocas de gran demanda, no ha servido para compensar el mal inicio del año. En conjunto, el gasto acumulado por los turistas en los cuatro primeros meses del año se situó en 10.919 millones de euros, un mínimo avance de sólo siete décimas respecto al primer cuatrimestre del año pasado, según los datos difundidos ayer por el Ministerio de Industria.

Este descenso de los beneficios generados por el turismo coincide con el alza del 5,9% de los viajes realizados por los extranjeros alcanzada hasta abril. Otro dato que apuntaba a un buen comienzo del año era el incremento de la ocupación hotelera. Según el INE, los establecimientos turísticos lograron en los cuatro primeros meses del año el primer alza de la actividad en los últimos tres años: se ocuparon un 56,4% de las plazas disponibles (diez puntos porcentuales más que en 2005), lo que animó a los hoteleros a incrementar sus precios un 3,7%, que los expertos atribuyen a que los empresarios no han tenido que recurrir a la política de descuentos aplicada durante los años anteriores.

### Menos estancias

La reducción de las estancias alcanza el 2% hasta abril. Los turistas han pasado, de media, nueve noches en los destinos españoles, aunque esta cifra está ligeramente inflada por la duración de la Semana Santa, según los datos de Industria. Sin embargo, la estimación del INE difiere. Estadística apunta que habría crecido un 6,3%.

El incremento de la ocupación fue del 7% en apartamentos turísticos y campings hasta abril, mientras que las estancias se redujeron un 1,38%, hasta 3,7 días, según el INE.