

El fin del 'boom' de la vivienda

La deuda acumulada de todo lo relacionado con el ladrillo supera por primera vez la barrera del billón de euros. La suma de lo que deben, por una parte, las familias por la compra y rehabilitación de su casa, y, por otra, las inmobiliarias y constructoras es similar al producto interior bruto (PIB) español de este año. Un sector sobre-

deudado se enfrenta a una situación de incertidumbre ante la caída de la venta de viviendas y la creciente dificultad de los promotores para obtener financiación. La reciente crisis de las hipotecas basura en Estados Unidos ha terminado de rematar las alegrías con las que bancos y cajas han concedido préstamos en los años del boom

inmobiliario. Fuentes del sector financiero apuntan que los préstamos se van a encarecer en los próximos meses. Pero el alza en los precios no afectará tanto a las hipotecas concedidas a las familias —que se encuentran al límite tras la escalada del Euríbor de los dos últimos años—, sino a los préstamos al consumo y a los de las empresas.



Edificios en construcción y grúas al este de Parla (Madrid). / CLAUDIO ÁLVAREZ

La deuda del ladrillo supera el billón de euros

● La suma de lo que deben familias, inmobiliarias y constructoras iguala al PIB ● El cierre de Llanera desata la preocupación ● Un tercio del crédito a las empresas va a las inmobiliarias

LUIS DONCEL, Madrid
Los más pesimistas han visto en la caída de la inmobiliaria valenciana Llanera del pasado lunes la prueba de que el fin del boom del ladrillo se llevará por delante a un buen número de empresas. Los afectados, sin embargo, prefieren quitarle hierro al asunto. El presidente de la asociación de promotores Asprima asegura que el parón en la venta de pisos traerá un efecto positivo: el cierre de las promotoras "oportunistas" nacidas al calor de los años de crecimiento alocado, con un carácter poco profesional y fuertemente especulativo.

Esto es verdad. Pero también lo es que en los últimos ocho años la deuda de las inmobiliarias ha pasado de representar menos del 10% de los créditos concedidos a todas las actividades productivas, a superar en el primer semestre de este año los 282.000 millones de euros. Este dato significa que uno de cada tres euros que bancos y cajas prestan a las empresas va a parar a la construcción de casas.

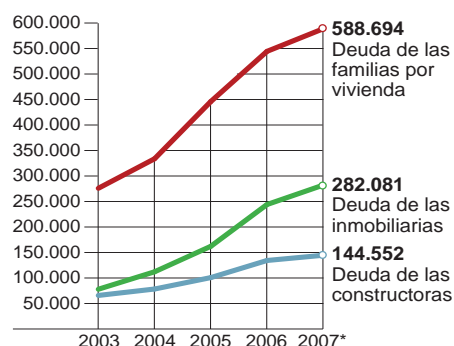
El catedrático de la Pompeu Fabra José García Montalvo considera "disparatado" este ritmo de crecimiento. "Un país en el que el crédito al ladrillo dobla al que se concede a la industria es un país un poco raro", asegura. Pero no son sólo las empresas las que se han endeudado durante la fiebre constructora. El dinero prestado a las familias para la vivienda y el recibido por inmobiliarias y constructoras supera el billón de euros, más o menos lo mismo que la riqueza que este año generará España.

Lo malo es que el dinero que se destina a la construcción deja de ir a usos más productivos. "Es un desastre para la economía que un sector con una productividad tan baja absorba tantos recursos", concluye el catedrático de Economía Aplicada. Desde el otro lado de la trinchera, Mariano Miguel, consejero delegado de Colonial, una de las grandes inmobiliarias, responde que estas cifras, muy superiores

Un sector endeudado

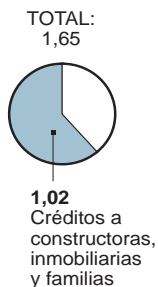
■ CRÉDITO AL LADRILLO

En millones de euros



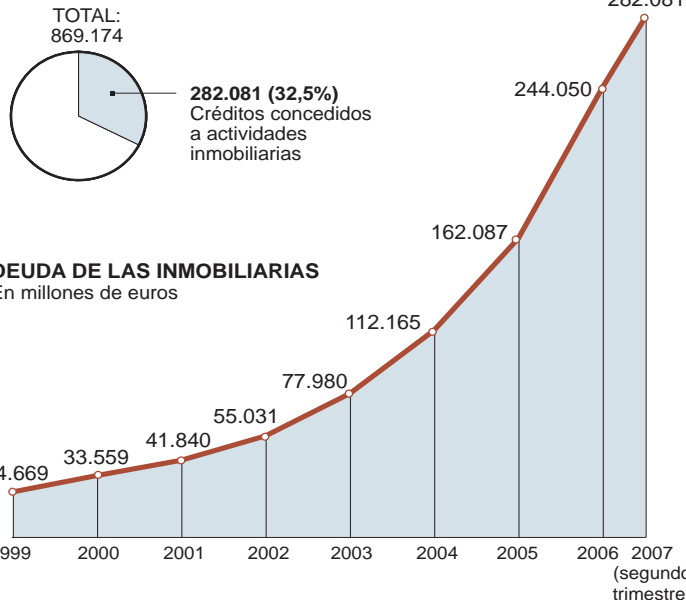
■ CRÉDITO TOTAL A FAMILIAS Y EMPRESAS

En billones de euros



■ CRÉDITO AL TOTAL DE EMPRESAS

En millones de euros



Fuente: Banco de España.

EL PAÍS

a las europeas, se explican por el esfuerzo tan importante realizado en los últimos años por crear en España un parque de viviendas de calidad. La política de fusiones y adquisiciones llevada a cabo en los últimos tiempos por las inmobiliarias es la responsable del crecimiento desahogado de la deuda.

El problema grave llegará, se-

gún el responsable de Colonial, si los bancos y cajas toman medidas drásticas y no conceden más crédito para las entidades que deseen comprar suelo. Miguel asegura que a raíz de la crisis hipotecaria de EE UU las entidades financieras están siendo más restrictivas. Y que esta decisión, en lugar de solucionar el problema, puede agravar-

Perfil del promotor maldito

L. D., Madrid

Pequeña o mediana. Con una gestión poco profesionalizada. Centrada en un área geográfica muy determinada. Y que se dedique a la construcción de pisos que sirvan como segunda residencia en zonas costeras. La empresa que cumpla estos requisitos tiene todas las papeletas para pasarlo mal en los próximos tiempos.

Era el caso de Llanera, que el pasado lunes se declaró en suspensión de pagos. Esta inmobiliaria valenciana de tamaño medio añadía además una estructura comercial sobredimensionada; con mucho suelo en gestión, pero pocas viviendas en venta. Y con estrategias de marketing muy agresivas entre sus clientes, mayoritariamente extranjeros.

En Aguirre Newman aseguran que hay infinidad de promotoras que han trabajado bien; pero que muchas otras han comprado en los tres últimos años patatales a precios altísimos. Ellos, los advenedizos, serán los que sufrirán más.

lo. "Si los créditos hubieran sido accesibles, quizás alguna empresa habría comprado terrenos a Llanera; y ésta no habría tenido que cerrar. Si continúan estas restricciones, en lugar de facilitar la digestión del cambio de ciclo, no se realizarán transacciones y más gente tendrá que cerrar", remacha.

Todos reconocen que las ventas

de pisos se han reducido este año significativamente. Pero los expertos en un sector en el que hace meses que reina el nerviosismo quieren transmitir tranquilidad a toda costa. "Las grandes no van a caer. Verán cómo se reducen sus beneficios, pero resistirán el tirón", opinan en Analistas Financieros. "Las empresas más importantes han hecho sus deberes. Han diversificado su actividad para no centrarse sólo en la construcción de viviendas; y han comprado suelo fuera de España cuando los precios aquí se ponían por los cielos", dice el analista Pablo Mañueco.

En un sector muy atomizado, en el que unas 80.000 empresas se reparten el pastel, los promotores se ven abocados a un proceso de concentración, en el que muchos pequeños desaparecerán o serán fagocitados por los más grandes. En la consultora Aguirre Newman confirman que algunas subastas de suelo están quedando desiertas. "Los precios de salida ya no son tan alegres como solían. O el suelo es muy bueno y el precio atractivo o la propia subasta no tiene sentido, porque no va a concurrir nadie", aseguran en la consultora.

Los bancos han dejado de apoyar la compra de suelos calificados como rurales, a los que todavía les queda una larga tramitación urbanística para que se pueda construir en ellos. Los analistas creen que de iniciar unas 850.000 viviendas al año —más de lo que construyen Alemania y Francia juntas—, se pasará al medio millón. De creer la estimación de que cada piso que se deja de construir destruye dos empleos, es evidente quiénes van a ser los primeros en pagar la caída en las ventas: los trabajadores, principalmente los menos cualificados. A pesar de que no quieren sonar alarmistas, en Aguirre Newman advierten de que la situación no ha llegado al punto más bajo. Y que el caso de Llanera ha sido el primero, pero no el último. "Habrá más", auguran.