



● Análisis del mercado inmobiliario

Pedro Ingelmo / CÁDIZ

El sector inmobiliario amenaza con entrar en 2012 en la irrelevancia dentro de la economía de la provincia. La parálisis es alarmante, según reconocen todos los operadores, y los últimos datos estadísticos proporcionados por el Ministerio de Fomento y el Instituto Nacional de Estadística lo avalan.

Los principales indicadores para conocer el dinamismo de la actividad de la construcción en el sector de la vivienda son alarmantes. Los datos de Fomento, que llegan hasta el pasado mes de octubre, sobre visados de nueva obra y certificados de fin de obra arrojan una fotografía del hundimiento. En 2011, a la espera de los dos últimos meses, se han registrado 1.700 visados de nueva obra en la provincia, mil menos que en todo 2010, donde parecía que se había tocado suelo. Pero estas cifras no son más que un eslabón más de la caída en cascada de las cifras desde que en 2006 se alcanzara la cifra récord de 21.583 visados. Si no hay visados, no se construye. A la crisis e suma la causa de la crisis. En una década la provincia ha pasado de tener 500.000 viviendas registradas a

José García-Montalvo
Catedrático de Economía

“Inmobiliarias y bancos no están colaborando para reducir el stock, sino que están compitiendo

tener 622.000. Eso no hay mercado que lo digiera.

El periódico informe de Bankinter *El mercado inmobiliario residencial en España*, que ha demostrado ser uno de los mejores oráculos de hacia dónde se encamina el 'ladrillo' que movió los años de bonanza, lanzó el pasado noviembre su sentencia: "2012 constituirá un mínimo histórico en el número de viviendas iniciadas". Los analistas de Bankinter se basan, esencialmente, en el dato de los visados de obra. Y en Cádiz es uno de los más bajos.

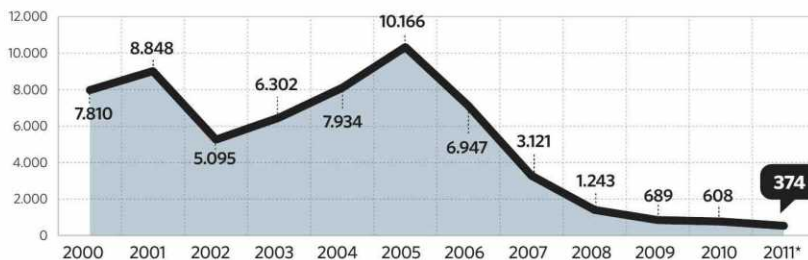
Uno de los principales gurús del sector, Eduardo Molet, consultor inmobiliario de entidades financieras, ha asegurado que 2011 ha sido el peor año de la crisis para el sector inmobiliario y que el año que viene la vivienda seguirá hundiéndose y lo que se venda lo hará a la mitad de precio del que tenían en 2006, según recoge el portal inmobiliario de internet Idealista.com. Considera Molet que decenas de miles de viviendas, en concreto, 200.000 en todo el país, siguen siendo "invendibles" al actual precio, lo que no ayuda a reducir el enorme 'stock' existente. El

El 'año negro' de la vivienda en la provincia augura la parálisis del sector

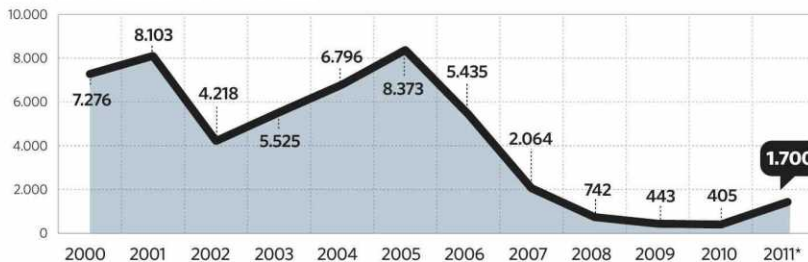
Los visados de obra nueva, a falta de los dos últimos meses, no alcanzan los 1.700, casi 20.000 menos que en 2006 • El precio del metro cuadrado de suelo urbano es testimonial, 182 euros, y el mercado es prácticamente inexistente

El termómetro de la vivanda

■ Certificados fin de obra



■ Visados de dirección de obra nueva



2011* Datos hasta octubre

Fuente: Ministerio de Fomento. Gráfico: Dpto. de Infografía.

2010: la falsa reactivación del sector por deducción fiscal

2011 ha sido, en cierto modo, víctima de 2010. En los dos últimos trimestres de 2010 el sector inmobiliario experimentó el espejismo de un repunte del mercado que no era otra cosa que el efecto llamada del fin de las deducciones fiscales por vivienda. Es lo que en el sector, que ya se lo esperaba, se llamó "anticipación de compra". Para el informe inmobiliario de Bankinter, firmado como analista principal por Jesús Amador, los incentivos fiscales en un sentido u otro no son determinantes en lo que, de momento, es el negro futuro del sector. En su análisis, se considera que tendrá un mayor impacto la determinación que se tome acerca de qué hacer con los

activos adjudicados que poseen los bancos, en la mayoría de los casos puro veneno para sus cuentas de resultados, al estar cargados, en las sucesivas absorciones a las que hemos estado asistiendo, de impagos y créditos a promotores de dudoso cobro. Los analistas de Bankinter son defensores de la creación del 'banco malo' que otros grandes bancos desechan. El 'banco malo' es un contenedor de activos inmobiliarios problemáticos que, en ese mismo instante, sufrirían una depreciación y aceleraría la demanda. El ejemplo de Irlanda, que acometió este plan en la National Asset Management Agency, resultó, según ellos, positiva.

precio, de hecho, lo marca un sector bancario envenenado de suelo y ladrillo que está dispuesto a 'monetizar' vendiendo al 50% de los precios actuales, lo que arrastrará al resto del sector, algo de lo que ya se han quejado repetidamente promotores e intermediarios: los bancos son los primeros proveedores de vivienda, no quieren serlo y eso lo distorsiona todo.

La Asociación Hipotecaria Española intenta insuflar algo más de optimismo, que reconoce que en 2012 los precios seguirán desplomándose, pero que la lógica apunta a que se experimentará una pequeña recuperación a finales de año para consolidarse a partir de 2013.

El estado de las cosas en la provincia, que no difiere de la del resto de la región salvo casos muy puntuales -La Línea y Cádiz son los dos más significativos,

se puede desglosar en datos. El valor de las transacciones inmobiliarias en el tercer trimestre de 2011 en la provincia se situó en 780 millones. En el pésimo 2010, en ese mismo trimestre, el valor de las transacciones alcanzó los 1.300 millones de euros, según el Ministerio de Fomento. Precisamente, Fomento utiliza las operaciones realizadas por los extranjeros en nuestro país para medir en sus estadísticas el nivel de confianza en nuestro mercado. Cádiz arroja, igualmente, cifras desoladoras. Durante los primeros tres trimestres de 2011, los extranjeros invirtieron en inmuebles en la provincia de Cádiz 45 millones de euros. Sólo en el último trimestre de 2007, un único trimestre, la cantidad rozaba los 55 millones de euros.

Las operaciones son escasas y, las que hay, son a precios que no se conocían desde el año 2004. El valor medio de una vivienda nueva en Cádiz se encuentra en 142.000 euros, cuando en 2008 estaba en 175.000. Si vamos al mercado de segunda mano, el valor medio ha caído hasta los 135.000, cuando al inicio de la crisis se encontraba en 149.000. Los extranjeros, que compran más caro, han pagado este año de media 212.000 euros por vivienda, cuando en 2008 pagaban 238.000. Y todo esto, según los operadores de la provincia, no supone, ni mucho menos, un ajuste real de los precios. Tiene que caer más.

Pero si la vivienda se mueve poco, menos aún se mueve el mercado del suelo. El suelo es el símbolo de los años del 'pelotazo' urbanístico y, en la provincia, Jerez era el municipio que mejor lo ejemplificaba. El negocio consistía en comprar suelo rústico y esperar que, por la inercia de un crecimiento desmelenado, ese suelo se hiciera oro. Unos cuantos operadores, no muchos, hicieron fortuna con el sistema, el mismo que se practicaba en todo el país. Cualquier municipio con territorio podía hacerse rico con el suelo. Todos ganaban y, por



EL STOCK En poco más de una década la provincia ha pasado de contar con 500.000 viviendas a tener más de 620.000

INVERSIÓN El ladrillo ya no es atractivo para los extranjeros, que sólo han gastado 45 millones en inmuebles de Cádiz en 2011



Ofertas de viviendas ante una gran maqueta en la Feria Inmobiliaria celebrada en Sevilla en 2010.

tanto, los bancos prestaban. Es más, los bancos desembarcaban. Cajas de todos los lugares, algunas de ellas hoy absorbidas, colocaban su oficina en las calles céntricas de Jerez. Nada de eso queda hoy. El estallido de la burbuja ha dejado locales comerciales vacíos y decenas de miles de metros cuadrados de suelo planificado o próximo a planificar en manos de los bancos que han absorbido esas cajas. Hubo bancos que prestaron para que conocidas inmobiliarias compraran suelo en viñedos alejados entre cinco y diez kilómetros del límite urbano. Algunos, al parecer, pensaban que el crecimiento no tendría fin.

Los nuevos propietarios, las nuevas marcas financieras, tienen mala solución para ese empaqueo de suelo, que en algunos casos ni siquiera tenía prevista su planificación. El precio del metro cuadrado de suelo urbano en la provincia de Cádiz es de 182 euros el metro cuadrado, un 45% menos que hace un año. Y no es de los peores. De hecho, es el segundo más caro de Andalucía, sólo por detrás de la provincia de Málaga, gracias a los litorales. En cualquier caso, hay que irse hasta el primer trimestre de

La lenta alternativa del alquiler

Todos los informes apuntan a un cambio de tendencia en los usos de consumo inmobiliario con un repunte del alquiler frente a la compra. Las estadísticas apuntan a ello, aunque, sencillamente, como reconoce Fomento, las estadísticas no son fiables. El alquiler, y la ciudad de Cádiz con un importante parque de vivienda de alquiler es una buena prueba, es uno de los grandes agujeros negros del fraude fiscal. Los contratos entre particulares son la moneda común en este tipo de transacciones de las que Hacienda no ve un duro. Hasta ahora, todas las iniciativas han sido un fracaso. En 2007, el efímero Ministerio de la Vivienda lanzó un plan para contabilizar las viviendas en alquiler en nuestro país. Fracasó. Ahora el INE y la Sociedad Pública de Alquiler tienen en marcha un plan para saber lo que nunca se ha sabido: cuál es el mercado del alquiler en España.

2004 para encontrar este precio, cuando los últimos meses de 2007 ese mismo metro cuadrado se pagaba a 411 euros. Pero los precios son ficticios si se tiene en cuenta que apenas existen operaciones. En el último trimestre de 2011 se produjeron 83 operaciones de suelo en toda la provincia y en lo que llevamos de año la cantidad es de 236. Cualquier trimestre de 2007 supera los nueve primeros meses de 2011. En los tiempos de bonanza cada ejercicio se saldaba con cerca de mil operaciones de suelo. Es otro elemento para los vaticinios negativos de los gurús de Bankinter. Y, además, quienes conocen el sector recelan de las mismas estadísticas de Fomento, no porque estén equivocadas, sino porque admite algún promotor en horas bajas "las pocas transacciones que se producen no tienen un propietario de suelo particular con un comprador de suelo particular, sino un banco que se ve obligado a adquirir el suelo de un promotor para enjugar fallidos y evitar que se incremente la morosidad, que es ahora mismo la gran obsesión de los bancos".

En el principal salón inmobiliario español, el barcelonés

236

OPERACIONES DE SUELO

Se han cerrado en la provincia en los diez primeros meses de 2011, lo que supone una cifra ínfima

Meeting Point, el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu-Fabra, José García-Montalvo, parece que dio con la clave al afirmar que "las inmobiliarias necesitan a los bancos para librarse de su stock, pero la banca y las inmobiliarias no están cooperando, sino compitiendo".

El informe de Bankinter apunta otro elemento que es crucial para hacer poco previsible la recuperación. No se van a vender viviendas no ya porque los precios no sean reales o porque los bancos no se arriesguen con hipotecas que antes firmaban alegremente. No se van a vender viviendas porque no hay compradores. El desempleo. En la provincia de Cádiz nos encaminamos a igualar desahucios o ejecuciones de hipoteca con nuevas hipotecas si la tendencia no se

780

MILLONES DE EUROS

Ha sido el volumen de transacciones inmobiliarias en el tercer trimestre de 2011. En 2010, fue 1.300

invierte. 185.000 parados son el reflejo de una sociedad no sólo económicamente enferma, sino terriblemente asustada. "La debilidad de la demanda -afirma el informe Bankinter- se mantendrá al menos durante los próximos veinte meses. No esperamos un repunte significativo de la misma hasta finales de 2013, lo que significa retrasar en doce meses la recuperación del mercado inmobiliario". ¿Cuántos pueden aguantar todo este tiempo? La compañía de información 11811 elaboró a mediados de este año un informe en el que cifraba en un 39% la desaparición de agencias inmobiliarias en la región. En la provincia, este dato suponía una de cada tres existentes. El repunte del mercado del alquiler es insuficiente para mantener en funcionamiento estas empresas.