

SU VIVIENDA

www.suvienda.es

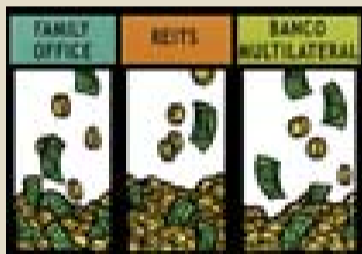
● PROFESIONALES

ENTREVISTA

GROSVENOR. Rafael Avilés, director general en España, explica los futuros proyectos de la firma, la actividad de su fondo GFM y sus planes de desinversión. El responsable de la empresa espera que a partir de 2010 se den las circunstancias para volver a invertir. / PÁGINA 7

EN PORTADA

OPORTUNIDADES. La escasez de crédito hace necesario que el sector inmobiliario fije su atención, de cara a obtener liquidez con la venta de activos, en nuevas fórmulas financieras, como son los Reits, los Bancos Multilaterales, los 'family office' y los FII. / PÁGINAS 1 Y 3



EXPERIENCIAS

ARGENTINA. Cuatro empresas españolas que decidieron extender su negocio al país sudamericano valoran su apuesta y alaban las ayudas gubernamentales al desarrollo inmobiliario. El limitado mercado hipotecario ha dotado de garantías a sus inversiones y ha suavizado el apalancamiento. / P. 6

FERIA

LOGITRANS. El Salón de la Logística y el Transporte toma el pulso al sector en España y revela que aún queda mucho por hacer para estar al nivel europeo, como mejorar las infraestructuras y apostar por inmuebles diseñados específicamente para esta actividad. / PÁGINA 4

AMB PROPERTY SPAIN. El director de esta firma, César Vázquez, califica de «natural» su aterrizaje hace unos meses en España con un parque logístico junto al aeropuerto de Barajas. / P. 7
RONDA TAJO. La compañía combate la crisis con la promoción de pequeñas viviendas accesibles situadas en la provincia de Málaga y destinadas a primera residencia. / P. 7

Presión a la banca para que abra el grifo de las hipotecas

LOS EXPERTOS Y LOS CONSUMIDORES OPINAN QUE PARTE DE LAS INYECCIONES ECONÓMICAS DEL GOBIERNO A LAS ENTIDADES FINANCIERAS TENDRÍAN QUE SERVIR PARA CONCEDER PRÉSTAMOS

BENITO MUÑOZ / CARMELO PÉREZ
Las ayudas del Estado a las entidades financieras todavía siguen sin traducirse en una mayor flexibilidad en la concesión de créditos hipotecarios.

Incluso la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, ha exigido recientemente a los bancos que acaten su responsabilidad para que facilite el crédito tanto a las pequeñas y medianas empresas como a las familias.

La cuestión que surge es clara: ¿Puede el Gobierno obligar a los bancos a que apliquen las inyeccio-

nes económicas a la financiación de préstamos para compra de casa?

Desde el punto de vista del ciudadano parece que no hay más remedio. O eso consideran las asociaciones de consumidores.

Otra cuestión es la opinión de los expertos. Mientras unos apuntan que es bastante sencillo si es el Instituto de Crédito Oficial (ICO) el que avala al 100% los nuevos créditos, otros recuerdan que las entidades financieras tienen la potestad suficiente para maniobrar como mejor les convenga.

«Las entidades financieras no

tienen dinero para dar hipotecas. Sólo las darán si no tienen ningún riesgo», dice el profesor de Economía de la Universidad de Barcelona Gonzalo Bernardos.

Tanto este economista como José García-Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, coinciden en que la mejor manera y casi única de que las entidades financieras concedan créditos es con el aval del ICO.

«Que los bancos respondan concediendo hipotecas es una decisión absolutamente conveniente.

La banca ha cometido errores de bulto y, sin embargo, se ha beneficiado del apoyo del poder», apuntan fuentes de la Asociación de Usuarios de Servicios Financieros (Ausbanc).

«Desde luego que la banca está obligada a poner de su parte en la resolución de una crisis hipotecaria en la que tiene una clara responsabilidad», señala Fernando Herrero, vicepresidente de la Asociación de Consumidores y Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae). Por tanto, la banca mueve ficha. / PÁGINAS 2 Y 3



LA OFERTA DE LA SEMANA



EL MUNDO

Chalés en Madrid por 397.500 euros

RESIDENCIAL LAS VILLAS. ¿Es posible estrenar un chalé adosado en uno de los barrios con más proyección de Madrid por menos de 400.000 euros? La respuesta es sí y la oportunidad la encontramos en el PAU de Vallecas, donde la promotora Edival oferta nueve viviendas unifamiliares de tres dormitorios, dos baños y un aseo y jardín privado por 397.500 euros (más IVA). El descuento que se aplica a estas nueve viviendas es nada más y nada menos que 122.263 euros, lo que su-

pone casi un 24% de ahorro sobre su precio original, que era 519.763 euros. Las casas están construidas con las mejores calidades y se encuentran en una lujosa urbanización con piscina, pista de pádel y multitud de zonas verdes.

SU VIVIENDA le acerca, una vez más, gracias a *La oferta de la semana*, la posibilidad de convertirse en propietario de una vivienda exclusiva a un precio realmente interesante. / PÁGINAS 6 Y 7

Plan joven de la CAM: 1.750 entregas, 150.000 promesas

El Plan de Vivienda Joven de la CAM prevé la construcción de 150.000 casas en alquiler con opción a compra para menores de 35 años. A estas alturas del curso político, sólo 1.750 adjudicatarios residen ya en estos pisos. El Gobierno regional asegura que tiene suelo para más de 82.000 unidades, aunque gran parte tardará años en desarrollarse. / PÁGINA 4

Las hipotecas serán más asequibles a partir de diciembre

El Euribor, el principal índice de referencia de las hipotecas en España, descenderá previsiblemente en diciembre hasta el 4,6%, si no es más todavía. En el mismo mes de 2007 la cota se quedó en el 4,793%. Así, los préstamos de vivienda que se revisen en ese momento notarán un ligero alivio respecto a la última cuota mensual. / PÁGINA 3

Láudea Puerta de Hierro

6 CHALETS ÚNICOS EN LA CALLE SERAFÍN RAMÍREZ

Próximas al túnel de Sor Ángela de la Cruz.
A cinco minutos de la Plaza de Guco.



LÁUDEA
nuevo mundo



900 166 661

www.laudea.es

EN PORTADA



Fachada de varias entidades bancarias, en la calle de un nuevo desarrollo de Madrid. / ANTONIO M. XUBANOVA

Expertos y consumidores piden a la banca que derive las ayudas hacia el ciudadano

HASTA EL PROPIO GOBIERNO, EN BOCA DE LA MINISTRA BEATRIZ CORREDOR, HA PEDIDO QUE LAS ENTIDADES FINANCIERAS CONCEDAN CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON MAYOR FLEXIBILIDAD. LOS ANALISTAS DICEN QUE NO SE LES PUEDE OBLIGAR

BENITO MUÑOZ / CARMELO PÉREZ
Una inyección económica por aquí, otra por allá... Las entidades financieras han recibido del Estado varias muestras de ánimo en forma de liquidez (se trata de 30.000 millones de euros ampliables a 50.000 para la compra de activos sanos) que deberían tener sus consecuencias a corto y medio plazo.

Al menos en el ciudadano que tan sólo quiere pedir una hipoteca para comprar una casa y que puede demostrar que su situación es solvente. Éste, sin duda, se pregunta: «¿Si los bancos han recibido tanto dinero, por qué no me dan una simple hi-

Corredor: «Las medidas del Gobierno obligan a las entidades financieras a estar a la altura»

poteca?». ¿No es la hora de que los bancos y cajas muevan ficha? Los presuntos demandantes de vivienda sólo pueden pronunciarse así: «Estamos esperando».

Hasta la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, aboga con rotundidad por una pronta traducción de esa inyección financiera en una mayor flexibilidad crediticia: «Las medidas adoptadas por el Gobierno obligan a las entidades a estar a la altura. El Ministerio podrá exigir a la banca que haga su trabajo y facilite el crédito a las pequeñas y medianas empresas y a las familias».

Por su parte, el ministro de Economía y Hacienda, Pedro Solbes, se desmarcó del ambiente de optimismo que reflejan otras instancias

del Gobierno reconociendo que «el impacto práctico» de las medidas puestas en marcha por el Gobierno «se nota poco en las familias y empresas», en clara alusión, entre otras, a las vinculadas al sector del ladrillo. ¿Deben los bancos aceptar las exigencias de la titular de Vivienda?

Ante el silencio elocuente, y sin duda razonable desde su punto de vista, de las entidades financieras consultadas, los expertos tienen su propia opinión al respecto.

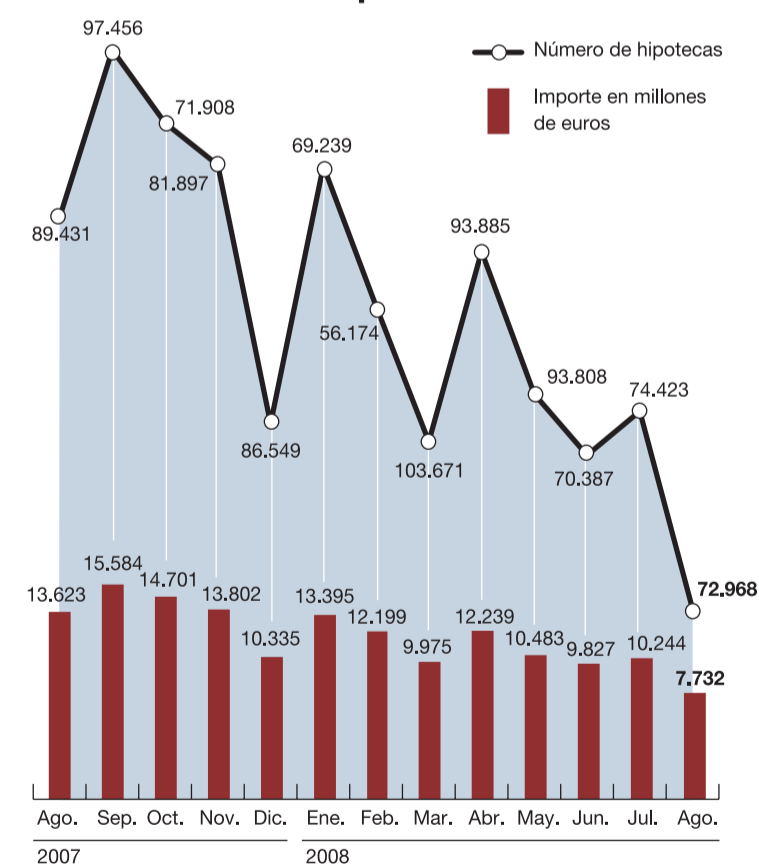
Las ayudas

«Con esos apoyos, los bancos deberían avalar las nuevas operaciones, pero es difícil instrumentar esas ayudas. Se ha intentado sanear el interbancario, porque aún falta tiempo para la recuperación del crédito. Tal y como están las cosas, las entidades han optado por la moderación en los préstamos», afirma Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE).

De la misma opinión es Fernando Herrero, vicepresidente de la Asociación de Consumidores y Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae): «Desde luego la banca está obligada a poner de su parte en la resolución de una crisis hipotecaria en la que tiene una clara responsabilidad, pero consideramos que la solución no puede basarse en una fe ciega en la sensibilidad de bancos y cajas que, hasta el momento, no sólo no han manifestado sensibilidad alguna, sino que se han lanzado a incrementar los diferenciales que se aplican en las hipotecas».

«Los bancos no deben ayudar a que se construyan más viviendas, sino a que se compren más casas»,

El año más duro de las hipotecas



FUENTE: I.E.E.

EL MUNDO

señala Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona.

«¿Los créditos de los bancos van a llegar a las familias? No se sabe nada», apunta. Y añade rápidamente: «Las entidades financieras no tienen dinero para dar hipotecas. Sólo las darán si no tienen ningún riesgo o financiándose con el interban-

cario y esta última solución es mucho más difícil».

¿Y cómo consiguen las entidades financieras no tener riesgos en la concesión de crédito? «Sólo hay una manera: que el Instituto de Crédito Oficial (ICO) avale al 100% los nuevos créditos. Porque de lo que se trata es de estimular la demanda de vivienda», apunta Bernardos.

«Ahora mismo [Beatriz] Corredor puede presionar a los bancos, pero a la vez les está pidiendo que no concedan más del 80% del valor de la vivienda y que la hipoteca no exceda del 30% del salario de los hogares», asegura José García-Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu y Fabra.

Obligación

«Una cosa es recomendar y otra lo que hacen las entidades de crédito. No se les puede obligar. Ahora los bancos van a intentar comerse a otros más débiles. Y las cajas en dificultades hacen campañas publici-

«Sólo hay una manera: que el ICO avale al 100% la concesión de nuevos créditos»

tarias para no perder clientes», añade García-Montalvo. «Hay una única solución para que los bancos den más créditos y es a través del ICO. El resto son sólo recomendaciones».

De la misma opinión son en Adicae: «La viabilidad de medidas de este tipo es más que discutible en cuanto a su aplicación práctica porque supone una fuerte intervención en el sector privado», declara Fernando Herrero.

«Es una decisión absolutamente conveniente. Sólo hay algo peor que tener poder y ejercerlo mal: no ejercerlo. La banca ha cometido errores de bulto y, sin embargo, se ha beneficiado del apoyo del poder. Si se cumplen ciertas condiciones está obligada a atender a su clientela, sin

EN PORTADA

que eso dependa del *feeling* que tengan con el cliente», sentencia Luis Pineda, presidente de la Asociación de Usuarios de Servicios Financieros (Ausbanc).

«Al sistema financiero le cuesta y le costará volver al pasado, que no es muy deseable por otra parte, en la concesión de hipotecas. Va a ser difícil que en 2009 se vuelva a ritmos del ciclo anterior, porque se ha producido una excesiva concentración inmobiliaria y ha crecido mucho la morosidad», añaden en el IEE.

«El riesgo de morosidad está encima de la mesa, debido al creci-

«La solución no puede basarse en una fe ciega en la sensibilidad de bancos y cajas»

miento constante del desempleo y a la falta de liquidez. Combatiendo el desempleo y circulando el dinero desaparece la tendencia de la morosidad, puesto que músculo y corazón económico los hemos desarrollado suficientemente», apunta José Antonio Pérez, profesor del Instituto de Práctica Empresarial (IPE).

Consolidar

Desde el punto de vista del IEE, «el principal problema para las entidades es la dificultad de liquidez y se tiende más que al crecimiento a una inercia de consolidar al menos lo existente», en palabras de Izquierdo. Vista la situación, su opinión es significativa: «En 2009 el Euribor estará bajo, pero será difícil la obtención de créditos, salvo en el caso de los clientes muy solventes», señala.

«Se ha pasado de conceder préstamos del 100% y del 120% del valor de la vivienda a exigir lo más sensato, como es el 80% y que el endeudamiento familiar no pase del 30% por la casa. Esto es lo razonable, pero ahora nadie puede pagarlas con esas premisas, salvo que se bajen los precios», dicen en la Pompeu Fabra.

En cualquier caso, Gregorio Izquierdo recuerda: «Las entidades deben tener libertad para valorar riesgos y ahora estamos en la era de la prudencia, incluyendo todo tipo de estudios, como los individualizados para cada cliente».

También advierte sobre las futuras compras de vivienda. «Se debería ayudar al adquirente de manera más justa. Empezando por la deducción por compra y por bajar la imposición que se soporta en la misma, que suele ser del 10% del valor total de la casa».



Campaña publicitaria de hipotecas de una entidad financiera. / ANTONIO HEREDIA

Las hipotecas empezarán a ser más baratas en diciembre

EL EURIBOR CAERÁ POR DEBAJO DEL DE 2007, SEGÚN LAS PREVISIONES

BENITO MUÑOZ

Las hipotecas empezarán a notar una ligera bajada en su cuota mensual en diciembre si el Euribor sigue cayendo, como se espera desde que el BCE cambió su ruta alcista por una bajista que va más en consonancia con los tiempos. Aunque, tal y como van las cosas, los primeros desahogos para el bolsillo podrían llegar en noviembre.

No sólo se espera que el Euribor siga cayendo hasta finales de año, sino que los expertos aseguran que el indicador de la mayoría de las hipotecas en España continuará cayendo durante 2009 hasta, incluso, bajar del 3%.

Después de subidas mensuales que han ido ascendiendo hasta sobrepasar los 100 euros, según en qué hipoteca, desde que en octubre de 2005 se iniciara la escalada continua del Euribor, las próximas bajadas que se anuncian desde todas partes vienen como un bálsamo para las familias hipotecadas.

Tendencia

Puede que no se trate de cantidades significativas, pero dado el nivel que está alcanzando la crisis los síntomas de cambio de tendencia serán bienvenidos en los hogares. Así, si hablamos de préstamos extremos, se puede ver con claridad en qué cuantías se traducirán los su-

Simulación hipotecaria

Préstamo hipotecario a 30 años. Posible Euribor de diciembre (4,6%) más un diferencial del 0,6%. En euros.

Euros	5,2%	5,1%	5%	4,9%	4,8%	4,7%	4,6%	4,5%	4,4%	4,3%
140.000	768,7	760,1	751,5	743	734,5	726	717,7	709,3	701	692,8
160.000	878,5	868,7	858,9	849,1	839,4	829,8	820,2	810,7	801,2	791,7
180.000	988,4	977,3	966,2	955,3	944,4	933,5	922,7	912	901,3	890,7
200.000	1.098,2	1.085,9	1.073,6	1.061,4	1.049,3	1.037,2	1.025,2	1.013,3	1.001,5	989,7
220.000	1.208,2	1.194,4	1.181	1.167,6	1.154,2	1.141	1.127,8	1.114,7	1.101,6	1.088,7
240.000	1.317,8	1.303	1.288,3	1.273,7	1.259,2	1.244,7	1.230,3	1.216	1.201,8	1.187,6
260.000	1.427,6	1.411,6	1.395,7	1.379,8	1.364,1	1.348,4	1.332,8	1.317,3	1.301,9	1.286,6
280.000	1.537,5	1.520,2	1.503	1.486	1.469	1.452,1	1.435,4	1.418,7	1.402,1	1.385,6
300.000	1.647,3	1.628,8	1.610,4	1.592,1	1.574	1.555,9	1.537,9	1.520	1.502,2	1.486,6

puestos y benditos declives del indicador de la zona del euro.

En una hipoteca de 140.000 euros a 30 años y con un posible Euribor en diciembre de 4,6% más un diferencial del 0,60%, la cuota mensual es de 768,7 euros. Si se compara con el mismo préstamo en diciembre de 2007, cuando el Euribor fue del 4,793%, las cuotas bajarán en la revisión. El ahorro será, en concreto, de sólo 16,8 euros, lo que supone 201,6 euros al año.

Si nos ponemos en un caso de una hipoteca más cara, una de 300.000 euros y con las mismas condiciones, el titular pagará en diciembre de 2008 una cuota de 1.647,3 euros, es decir, 35,9 euros al mes menos que en 2007. Un to-

tal anual de 430,8 euros. Pero lo importante, a juicio de los analistas, es que el indicador sigue cayendo. El miércoles 12 de noviembre, al cierre de este suplemento, el Euribor diario era ya del 4,412% y la media mensual del 4,640%.

Eso significa que el Euribor diario había bajado por vigésimo cuarta vez consecutiva. Ésta es la tasa más baja desde el 5 de marzo, que llegó al 4,404%. El recorte que se acumula es de 1,077 puntos desde el 10 de octubre.

Jean-Claude Trichet, presidente del Banco Central Europeo (BCE), y uno de los grandes culpables del encarecimiento de las hipotecas en opinión de muchos analistas, dejó los tipos el pasado 6 de

noviembre en el 3,25% y anunció nuevas bajadas. Tanto esa decisión como dejar abiertas las puertas a otra de similar calibre en la próxima reunión del BCE animaron más aún las caídas del Euribor.

Era tan esperado este movimiento que hasta Pedro Solbes, vicepresidente segundo del Gobierno y ministro de Economía y Hacienda, dijo, en palabras recogidas por Europa Press: «Debe relajarse la política monetaria, como ya está ocurriendo. La inflación no es ya un riesgo a corto plazo, debe haber margen de nuevos recortes [de tipos]».

El indicador mayoritario de las hipotecas podría estar «por debajo del 3% a finales de 2009»

«A finales de 2009, el BCE bajará los tipos al 2% y el Euribor caerá por debajo del 3%», afirma Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona.

¿Qué les ocurrirá a las hipotecas si en diciembre de 2009 el Euribor está en el 3%? Tal vez para muchas familias será demasiado tarde, puesto que «lo más importante ahora es conservar el empleo», según Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE).

El mismo préstamo de 140.000 euros a 30 años el último mes del año próximo pagaría una cuota, si las predicciones del Euribor al 3% se cumplen, de 636,5 euros, lo que significa 132,2 euros al mes menos que en diciembre de 2008.

De la misma opinión, al menos en cuanto al descenso del indicador, es José García-Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra (UPF). «El Euribor seguirá bajando porque las tensiones financieras se están reduciendo».

Pero advierte: «Ahora los tipos de interés son lo de menos. Las condiciones de los préstamos sí serán importantes».

E insiste en un aspecto que él cree más decisivo que la volatilidad del Euribor en estos momentos. «Todo depende ahora del precio de las viviendas. A los bancos no les preocupa tanto a cómo está el Euribor sino el valor real de lo que se hipoteca, que es un piso. Los bancos no son tontos».

Según él, el gran problema de esta crisis no es «que haya pasado en la economía, sino que se ha originado en el propio sector inmobiliario».



VIVIENDA PROTEGIDA

EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA

VALDEBEBAS

Próximo a Plaza de Castilla.
Situación privilegiada al noreste de Madrid.
Gran proyecto urbanístico que engloba la ampliación del IFEMA, Campus de la Justicia, gran parque forestal y Ciudad Deportiva del Real Madrid.
Urbanización avanzada.

ABIERTO PLAZO DE INSCRIPCIÓN.

MÓSTOLES

Situación en PAU 4, junto al Metro de MANUELA MALASAÑA.
126 viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (YPPL).
Urbanización cerrada con Piscina y zonas comunes, 2 plazas de garaje y trastero. Totalmente urbanizada.

SOLICITADA LICENCIA DE OBRA.

Para información solicite cita previa, en horario de 10:00 a 14:00 h. y de 16:00 a 19:00 h. de lunes a jueves, viernes de 10:00 a 14:00 h.

TEL.: 91 579 25 57 C/ Bravo Murillo, 77E - Madrid

GESTORA



GRUPO FINANCIERA