

Economía

IBEX
0,76%

LONDRES
0,02%

NUEVA YORK
0,16%

PETRÓLEO
116,74

DÓLAR/EURO
1,5628

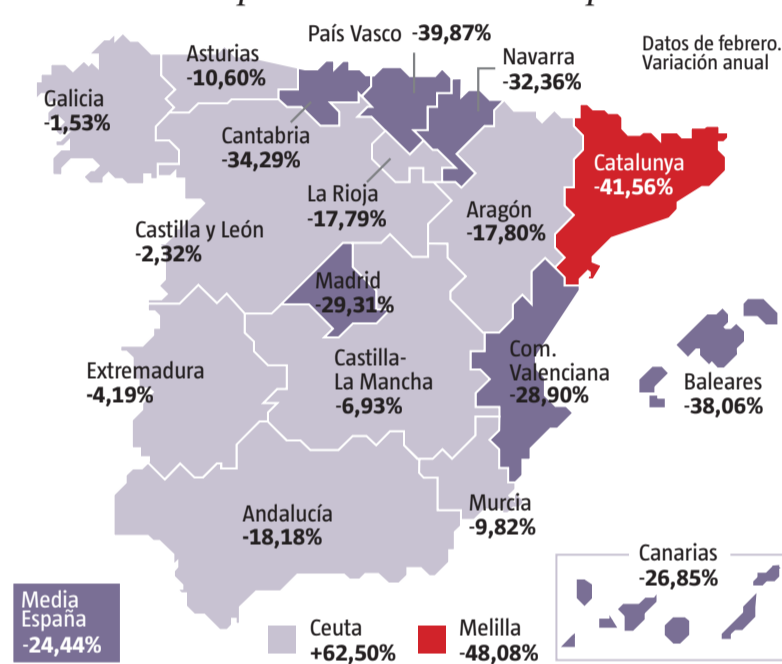
YEN/EURO
163,55

Los indicadores del mercado de la vivienda

El Gobierno considera que el ajuste inmobiliario durará al menos hasta el 2010

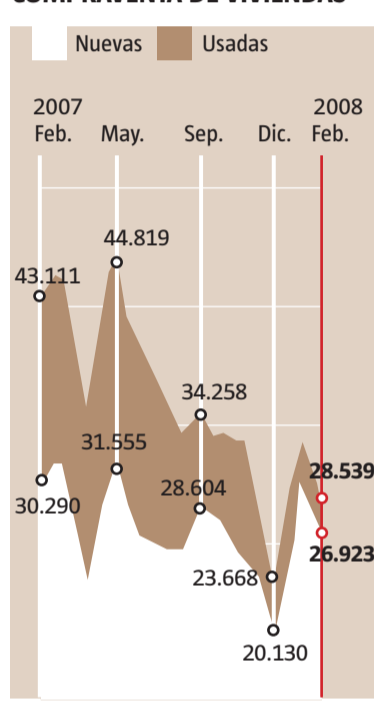
Las transacciones caen un 41,56% en Catalunya en febrero, según el INE

Catalunya sufre una caída en la venta de la viviendas superior a la media de España



FUENTE: Instituto Nacional de Estadística

COMPRVENTA DE VIVIENDAS



Rafa Salas / LA VANGUARDIA



J.M. CENCILLO

Llamar la atención. Este cartel en Oropesa muestra que cualquier truco sirve para intentar atraer posibles clientes

CONCHI LAFRAYA
Madrid

La crisis inmobiliaria no ha tocado fondo y se alargará, como mínimo, hasta el 2010, según estimaciones del Ministerio de Vivienda. El problema de la vivienda en España es sencillo: la oferta no casa con la demanda. Hay en España una demanda viva de 450.000 viviendas anuales. Sin embargo, la oferta viene lastrada por la existencia de un stock de entre 500.000 y 600.000 pisos en manos de los promotores que no encuentran comprador por ser sus precios muy elevados.

Los altos precios y la cautela de las entidades financieras a la hora de conceder hipotecas han estrangulado el mercado. Esta realidad se constata en los datos ofrecidos ayer por el INE, que muestran que las transacciones han caído un 24,4% en febrero en el conjunto de España, cifra que se desploma hasta el 41,56% en Catalunya. "Hay una relación directa entre las comunidades donde los pisos son más caros (Madrid, País Vasco y Catalunya) y, por tanto, con hipotecas de mayor cuantía, con aquellas donde la caída de las operaciones es más notable", apunta José García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona.

En definitiva, no es lo mismo pedir una hipoteca para un piso que cueste 180.000 euros que para uno que se eleva a 400.000, donde las dificultades son mayo-

res. "Antes, los apoderados de las oficinas bancarias concedían hipotecas a diestro y siniestro; ahora la política de concesión de créditos está más centralizada y se ha vuelto más conservadora", añade Montalvo. Según el INE, el importe medio de la hipoteca se situó en España en 169.320 euros, cifra que se eleva en Madrid hasta 272.934 euros, o en Catalunya, donde alcanza los 192.550 euros en febrero.

En este contexto, el Ministerio de Vivienda dibujó ayer las líneas estratégicas del nuevo Ejecutivo en la materia, que pasan por potenciar la construcción de vivienda protegida (que el año pasado descendió un 11,6%), con lo que hay que poner en el mercado suelo a toda costa para poder construir al año 150.000 viviendas

EXCESO DE OFERTA

Los promotores tienen entre 500.000 y 600.000 viviendas en stock

PRECIOS ALTOS

Las comunidades con precios más altos son las que registran mayor caída en ventas

con esas características; potenciar la rehabilitación, y fomentar las políticas de alquiler no sólo para los jóvenes, sino para otros colectivos, como las personas separadas o divorciadas.

El talón de Aquiles del sector es que los promotores se muestran reacios a iniciar la construcción de nuevas viviendas hasta que no den salida a su actual stock. Por ello, fuentes del departamento que dirige Beatriz Corredor dejan claro que "hay que tratar de llegar a un acuerdo con ellos", pero que el lema del Ministerio de la Vivienda pasa por facilitar el acceso a los más desfavorecidos, es decir, a las clases con menor poder adquisitivo.

La pregunta es: ¿hasta cuánto están las compañías inmobiliarias dispuestas a bajar sus márgenes y, por lo tanto, el precio de la vivienda? El Ministerio de Vivienda considera que "aún hay margen" para nuevas bajadas de precios reales de los inmuebles fruto de una mayor ralentización

de las ventas, como ya sucedió en el primer trimestre del 2008, cuando los precios de la vivienda crecieron un 3,8% frente a la inflación, que se situó en el 4,5%.

La nueva titular de Vivienda sabe que tiene que trabajar codo con codo con los ayuntamientos y con las comunidades autónomas para poner en marcha estas medidas, ya que gran parte de las competencias están cedidas.

En un principio, ha previsto tener para la primera quincena de junio las bases del nuevo Plan de Vivienda para los próximos tres años, con lo que convocará en breve la conferencia sectorial.

Tampoco se descarta realizar nuevas reformas en materia de fiscalidad a lo largo de la legislatura, pero aquí habrá que contar con el Ministerio de Economía. ●

Moody's rebaja la calificación de varias cajas de ahorros

Moody's, una de las grandes agencias de calificación, procedió ayer a rebajar los ratings de un buen número de entidades de ahorros como consecuencia del nuevo escenario económico. Para efectuar estas rebajas, Moody's ha considerado que la crisis inmobiliaria es más severa de lo que se creía inicialmente; que las entidades de ahorros tienen dificultades

para acceder a fondos externos, y que el endeudamiento de las familias se ha incrementado y vaticina un incremento de la morosidad.

En concreto, la agencia ha rebajado la calificación de la Caja Insular de Ahorros de Canarias y de Cajamar. También ha rebajado las calificaciones de la Caja de Ahorros de Ávila y la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia,

a las que coloca también en perspectiva de estable a negativa. Asimismo, coloca en proceso de revisión las calificaciones a Caixa de Catalunya, Caixa d'Estalvis de Tarragona, Caixa d'Estalvis de Terrassa, Bancaja y la CAM. Finalmente, coloca en revisión la perspectiva de Caixanova.

Maria Cabanyes, vicepresidenta sénior de Moody's pa-

ra España y principal analista de la firma, considera que las entidades de ahorros más vulnerables a la crisis en curso son aquellas que han incrementado en los últimos años su exposición al sector inmobiliario y, en especial, aquellas que tienen una especial exposición a mercados con una elevada oferta, como Madrid, Catalunya y la costa mediterránea.