

El 17% de las viviendas están desocupadas pero los precios se mantienen al alza

Las cajas de ahorro alertan sobre el elevado peso relativo del sector inmobiliario

MIGUEL OLIVARES, Valencia España es el país europeo que mayor proporción de viviendas vacías alberga en la Unión Europea. En torno al 14% las viviendas españolas están desocupadas. Pe-

ro esa distorsión se dispara en la Comunidad Valenciana, donde el 17% del parque de viviendas está desocupado o vacío. Sólo Extremadura y, muy ligeramente, Galicia, superan la proporción de viviendas

desocupadas que arroja la Comunidad Valenciana. Pero la demanda sigue viva y los precios siguen subiendo, según un estudio difundido ayer por la Fundación de Cajas de Ahorro.

España acoge el 40% de las viviendas que se han construido en la Unión Europea en los últimos cuatro años, pero el espectacular aumento de la oferta apenas ha satisfecho la demanda. Los precios han crecido por encima del 50% en el mismo plazo y mantienen la misma tendencia. Los últimos datos ofrecidos por la sociedad de tasación Tinsa arrojan una subida de precios en torno al 15% interanual a lo largo del primer trimestre de 2003. Las necesidades reales de vivienda están satisfechas. Por eso crece la proporción de viviendas vacías.

En paralelo, el porcentaje de viviendas de alquiler en España es de los más bajos de Europa y se ha reducido drásticamente en los últimos cuarenta años. En 1960, el porcentaje de viviendas de alquiler alcanzaba un 43% del total. En 1999, según los datos del último censo, ese porcentaje se había reducido a una media 11,5%.

En la Comunidad Valenciana, el porcentaje de viviendas

en alquiler sobre el total ronda el 9% en la provincia de Alicante y es un punto inferior en Castellón y Valencia. Sólo tres comunidades, Castilla-La Mancha, Navarra y País Vasco, arro-

jan porcentajes inferiores de viviendas en alquiler.

Los precios relativos de las nuevas viviendas en la Comunidad Valenciana siguen por debajo de la media española. Sólo

Extremadura, Castilla-La Mancha, Murcia y Galicia registran precios inferiores.

La Fundación de Cajas de Ahorro subraya a lo largo de su informe sobre el mercado de la vivienda tres "anomalías" del sector en relación al resto de Europa. El elevado número de viviendas vacías, el escaso parque de viviendas de alquiler y la disponibilidad relativa de ayudas oficiales para constructores y clientes. Distorsiones que se acentúan en territorio valenciano.

Las cajas de ahorro apuntan al sector inmobiliario como "refugio" de los inversores desencantados por la evolución de las bolsas o los fondos de inversión, aspecto que cobra un relieve especial en la Comunidad Valenciana debido a su condición de destino turístico. Y alertan de la importancia del peso relativo del sector inmobiliario sobre el conjunto de la economía, una posición que se mantiene más allá de las necesidades de la demanda real de viviendas.

Tres falacias

La inversión en vivienda como alternativa a otros activos financieros se sustenta sobre tres mitos, según el estudio difundido ayer por la Fundación de Cajas de Ahorro, que José García Montalvo, profesor del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas y de la Universidad Pompeu Fabra, desmonta e identifica como falacias.

Primera falacia: "El precio de la vivienda no puede bajar". Réplica: "En muchos países, incluida España, el precio de la vivienda ha caído. La vivienda es un activo arriesgado como cualquier otro".

Segunda falacia: "Los precios españoles tienen que converger con los precios europeos". Respuesta: "La vivienda es un bien no comercializable cuyo precio depende de mercados locales". No basta la apertura comercial para lograr la convergencia.

Tercera falacia: "Para pagar un alquiler, pago una hipoteca y, al final, la casa es mía". Comentario: "Depende el coste de uso de la vivienda". Aunque las ayudas oficiales para la compra de vivienda en España son tan elevadas, sin comparación en Europa, que falsean la realidad del mercado.

Credibilidad

XAVIER RIBERA

Las empresas y los empresarios valencianos se merecen unas organizaciones e instituciones estables, honorables, independientes y eficaces. La última polémica suscitada en el seno de la Confederación Empresarial Valenciana en torno a una operación de venta del inmueble que ocupó la antigua sede de la CEV, ha dejado entrever que las aguas bajan turbulentas en el mundo empresarial valenciano.

Quienes tienen experiencia en estos temas empresariales saben que las tensiones no son nuevas y en gran medida están motivadas porque no se acostumbra a cerrar las crisis definitivamente y con todas las consecuencias.

Una organización empresarial que, por otra parte, ha de tener una trayectoria ejemplar e intachable, debe ser ante todo la casa de todos sus asociados y de todos aquellos que, sin serlo, podrían integrarse en ella. Es a su vez interlocutor con las administraciones y con los agentes sociales. Para desarrollar adecuadamente su función no cabe sobre ella la menor sombra de descrédito. Por el contrario ha de tener una imagen impecable para poder reivindicar y exigir ejemplaridad en los comportamientos públicos y privados.

La trayectoria de la CEV, que para algunos es entrañable, ha estado salpicada por acontecimientos e incidentes que no se salen demasiado de lo normal en su sustancia pero que habitualmente se han descontrolado los procedimientos.

Hay algo muy importante que en este caso reciente, y en los otros más distantes, se tendría que haber salvaguardado y es la imagen de la organización que, se quiera o no, representa a la mayoría del empresario valenciano con capacidad de influencia.

No es momento de entrar, como es lógico, a opinar acerca de unos acontecimientos que, en principio, incumben exclusivamente a sus protagonistas, pero los empresarios valencianos, en su mayor parte ajenos a la polémica, se sienten contrariados y preferirían que las cosas hubieran ocurrido de otra manera y en cualquier caso con mayor discreción.

Ese episodio salpicado de tensiones y enfrentamientos broncos debe cambiar de rumbo. Los empresarios, como muchos colectivos de referencia, son tan importantes, que nadie puede permitirse el lujo de poner en entredicho su credibilidad, sin que se resientan de algún modo los cimientos de la sociedad civil. Forman parte del entramado de interlocutores sociales que permiten generar riqueza y posibilitan crecimiento y progreso.

Detrás de las polémicas y los enfrentamientos han existido puntualmente inconfesables ambiciones o intentos desestabilizadores para salvaguardar no se sabe qué posiciones de poder.

En este caso que nos ocupa, se parte de una etapa que se inició en 1996 a partir de un escándalo, cuya crisis se cerró en falso y en el que ya resulta difícil esclarecer responsabilidades. Los últimos años han sido duros para la CEV y se han sobrellevado con dignidad y entereza. Desde este punto de vista su gestión merece comprensión y respeto, aunque la discrepancia sea legítima. Hay otra forma mucho más sensata y elegante de hacer las cosas. Los representados y los equipos directivos están obligados a respaldar a sus líderes sobre todo en los momentos difíciles. Tiempo habrá de poner las cosas en su sitio sin que se resienta la credibilidad.

Adicae amplía en un centenar las demandas contra Cambridge

LYDIA GARRIDO, Valencia La Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae) presentó ayer en el juzgado de guardia de Valencia un centenar más de demandas por el cierre de la academia de inglés Cambridge. Estos nuevos 100 demandantes se suman a los 800 que ya se presentaron el pasado 18 de julio y que el juzgado de Primera Instancia número doce de Valencia. Los perjudicados por el cierre de Cambridge, además de denunciar a la academia, lo hacen a las cuatro entidades bancarias que trabajaban con la academia (BBVA-Finanzia, Santander Central Hispano, Caja Madrid y Banco Pastor) y con quienes suscribieron unos créditos personales que deben seguir pagando mensualmente a pesar de no recibir el servicio.

Los afectados entienden que el pago de las cantidades estaba directamente vinculado a la formación que se recibía. Por ello, consideran que suspendidas las clases por cierre, suspendidas las cuotas. Y añaden que deben ser indemnizados por el perjuicio que les ha producido la interrupción irreversible del servicio.

En la demanda también se pide que el juez estime la situación de los alumnos que han sido incluidos en los registros de morosos que mantienen los bancos, ya que eso les puede perjudicar a la hora de recibir un crédito.



Clientes y curiosos acudieron ayer a la inauguración de Media Markt, en Valencia. / JOSÉ JORDÁN

La firma alemana Media Markt abre en Valencia su mayor tienda en España

EL PAÍS, Valencia La multinacional alemana Media Markt, especializada en la distribución de electrodomésticos, informática y todo tipo de artículos tecnológicos de uso doméstico, inauguró ayer en la ciudad de Valencia su mayor tienda en España, sobre una superficie comercial de más de cuatro mil metros cuadrados distribuidos en dos plantas, en las inmediaciones del Palacio de Congresos.

La cadena Media Markt instaló su primera tienda en territorio valenciano en Alicante en 2001. Hace apenas un año, en la localidad de Alfafar, puso el primer pie en Valencia. El éxito de ventas ha llevado a la multinacional alemana, que inició su expansión en España en 1999, a abrir dos nuevos centros en Valencia y Castellón. Media Markt cuenta ya con 16 establecimientos en toda España.

La inauguración de la nueva superficie comercial en Valencia, precedida de una importante promoción publicitaria, provocó importantes problemas de tráfico debido al colapso de la rotondas que jalonan la salida de la carretera de Ademuz. Media Markt se enfrenta a la competencia de varias cadenas valencianas consolidadas y, en primer lugar, a Radio Castilla, la primera empresa de la Comunidad Valenciana.