



CRAC INMOBILIARIO/ AHORA QUE SE CONOCEN LOS DATOS DEFINITIVOS DEL AÑO PASADO, LOS EXPERTOS LO TIENEN AÚN MÁS CLARO: 2011 SERÁ EL PEOR DE LA HISTORIA RECIENTE DEL SECTOR. SIN APENAS EDIFICACIÓN, SIN CRÉDITO, SIN ESTÍMULOS FISCALES, CON MENOS COMPRADORES Y CON EL EURIBOR AL ALZA.

La vivienda, aún más deprimida en 2011

ANÁLISIS por Juanma Lamet

La sensación de derrotismo flota en el ambiente inmobiliario. No es para menos: 2011 será el peor año de la historia reciente para la vivienda, según los expertos. Por cuarto ejercicio consecutivo, el eslogan omnipresente y machacón que descorazona al ladrillo es: "Este año será peor que el anterior". Y ahora que ya se han publicado las estadísticas completas de 2010, esa moraleja se antoja aún más lapidaria. Basta enumerar la situación de los principales vectores del sector para caer en la cuenta de la gravedad del enfermo.

La construcción de pisos tocará fondo con el peor dato desde que existen estadísticas (1960), siendo ocho veces menor que en el pico de la burbuja. Las ventas caerán, tras el efecto llamada del fin de la deducción fiscal y del alza del IVA, que adelantó operaciones de 2011 a 2010. Más: la amenaza cierta de un incremento de los tipos de interés y la consecuente subida del euríbor ahogan más a las familias, sitiadas por el paro. Y la banca mastica ladrillos –y traga provisiones, depreciaciones y pérdidas millonarias– a más velocidad de la que es capaz de digerir.

A todo ello se le suma que 2011 es un año emparedado entre dos campañas electorales (las de los comicios municipales y nacionales), "que impiden la toma de decisiones –o las que se toman son electoralistas–", como asegura el consultor José Luis Ruiz, autor del libro *Adiós, ladrillo, adiós*. Casi nada pinta bien. La realidad palmaria es que desde el pinchazo de la burbuja inmobiliaria los peores augurios siempre aciertan. "Con

El 'virus' del suelo

El suelo urbanizado de las grandes ciudades acumula ya una depreciación del 65%, como avanzó EXPANSIÓN el 25 de febrero. Ese suelo es el que se va a construir a partir de ahora, "lo que hará que los precios de la vivienda bajen, porque los descuentos en el suelo se tendrán que trasladar al precio final en el futuro", apuntó José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. Y pone un ejemplo muy gráfico: "En Las Vegas (Nevada, EEUU) hay un boom de ventas de pisos, pese al stock que acumula la ciudad, porque el suelo estaba baratísimo y merecía la pena hacer negocio con él".

los datos en la mano, estamos en el peor momento desde que empezó la crisis", añade Ruiz. Además, "las expectativas de bajadas del precio de la vivienda se van a ir materializando, y los compradores van a posponer la compra, esperando mayores rebajas", subraya Julio Gil, director de Horizonte Consulting Inmobiliario. Y "la subida de tipos también disuade de la compra de casa".

Precios a la baja

"Las ayudas a la rehabilitación del Gobierno son contraproducentes para dar salida al stock y frenarán las ventas, a cambio de unos pocos miles de empleos de escasa calidad y con plazo determinado", afirma Ruiz.

En cuanto a la iniciación de nuevos inmuebles, los expertos son agoreros: "Poco más de 70.000", señala Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR de Acuña & Asociados. "Un elemento que distorsiona el mercado aún más: la falta de financiación de nuevos proyectos. La sobreoferta hace que el nivel de actividad sea mínimo, y encima la restricción financiera hace que esté incluso por debajo de ese mínimo", opina Gil.

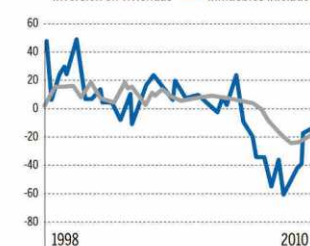
José Luis Ruiz ahonda: "Que se inicien pocas viviendas es bueno. Si no, no se aligerará el stock [casi 1 mi-

UN PROBLEMA DE DIFÍCIL SOLUCIÓN

> La actividad inmobiliaria

Variación interanual, en %.

— Inversión en viviendas — Inmuebles iniciados

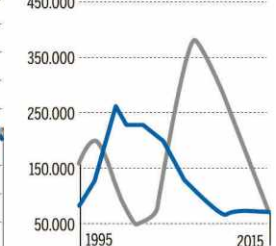


Fuente: Ricardo Vergés, Banco de España y RR de Acuña & Asociados

> Demanda vs 'stock'

Variación interanual, en %.

— 'Stock' — Demanda



Expansión

llón de casas]. Es lógico que el mercado se autorregule. Construir más alimentaría al monstruo".

José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, afirma que en España "hay demanda, pero no para los precios actuales, sino para los de los pisos futuros, que reventarán el mercado". Se refiere a las que se edifican en los suelos baratos actuales.

En efecto, los precios seguirán bajando, también como medida para combatir la subida de tipos que se avecina. "Si somos capaces de pro-

vocar el ajuste real de precios de los activos inmobiliarios, aunque en el corto plazo lo pasemos mal, será la base de un verdadero crecimiento real. Personalmente creo que este año es clave: o hacemos lo que se espera de nosotros, o caben dos posibilidades: nos japonizamos definitivamente o nos rescatan", enfatiza Ruiz. Lo que parece que no cambiará tanto será el enladrillamiento de la banca: "Los créditos dudosos se incrementarán en 2011", apunta Gil.

Conclusión: ya queda menos para 2012, o 2013, o 2014, o...