

ECONOMÍA

Europa se ha protegido de la crisis gracias a la integración, según el FMI

W. O., Londres

La integración europea ha actuado de colchón amortiguador del impacto de la crisis financiera en Estados Unidos, según el Fondo Monetario Internacional (FMI). Su director para Europa, Michael Deppler, presentó en Londres el primer informe regional consagrado a Europa.

El informe subraya que la "fortaleza" de sus fundamentos económicos ha permitido a la economía europea "afrentar relativamente bien las actuales turbulencias financieras". Unos fundamentos que se deben en gran medida al propio proceso de integración, que no sólo ha impulsado el saneamiento de las finanzas públicas para alumbrar el euro, sino que ha fomentado el comercio intracomunitario y la integración financiera.

El fondo subraya que las actuales turbulencias presagian un endurecimiento de las condiciones crediticias y que eso es especialmente posible en los países que, como España, han experimentado un crecimiento más alto y rápido del precio de la vivienda. Pero Deppler excluyó cualquier dramatismo al subrayar que el mercado de la vivienda español es mucho más sano que el de EE UU.

Solbes espera un crecimiento económico más equilibrado

R. M. DE R., Bruselas

Pedro Solbes, vicepresidente segundo del Gobierno, buscó ayer un elemento positivo en la desaceleración de la construcción, y aseguró que así se corregirán los desequilibrios de una economía muy dependiente de la vivienda.

"Hay una desaceleración de la economía, eso es evidente", declaró el vicepresidente poco antes de reunirse con sus colegas del Eurogrupo, los responsables de Hacienda de los 13 países de la moneda única. Esa desaceleración se traduce en "un cierto reequilibrio en la economía" que no tiene por qué ser negativo.

El vicepresidente no vio dramatismo en la menor actividad económica augurada por la Comisión para España porque el crecimiento del 3,8% para el actual ejercicio sigue siendo "alto", aunque se frenará en 2008 hasta el 3%. Para 2009, la Comisión aventura para España un PIB del 2,3%.

Las inmobiliarias prevén un auge del alquiler en los dos próximos años

Las menores expectativas de revalorización harán que caiga la compra de pisos

LUIS DONCEL
Madrid

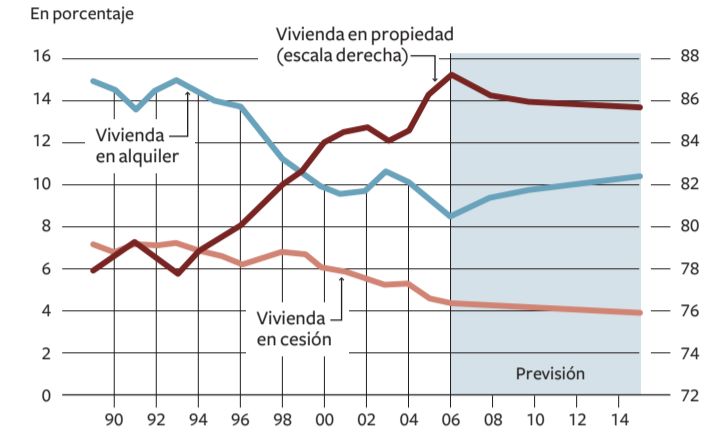
Ante tiempos difíciles, lo mejor es tener información sobre la que se viene encima. Siguiendo este principio, las grandes inmobiliarias han encargado un informe con el que pretenden anticiparse a la coyuntura negativa que vive el sector de la vivienda.

Una vez leído, los señores del ladrillo tienen motivos para la alegría y para la tristeza. Se consolarán al ver la predicción de que la demanda de pisos se situará en los próximos cinco años en torno a las 440.000 unidades anuales. Pero la preocupación asomará al enterarse de que gran parte de esta demanda se enfocará hacia el alquiler en lugar de a la compra. El motivo principal es que las familias tienen menores expectativas de que los pisos se revaloricen, lo que hará que muchos se decidan por convertirse en inquilinos y no en propietarios.

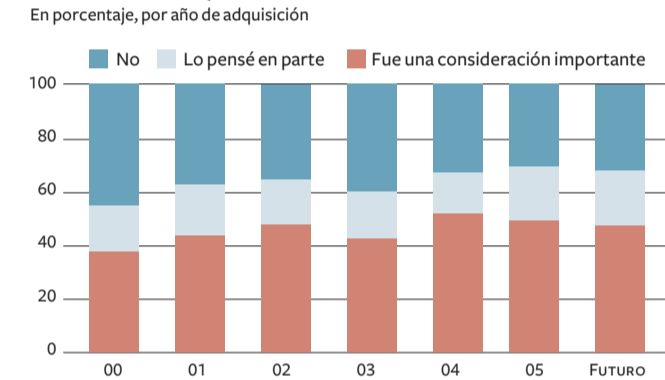
El estudio encargado por el G-14 (el lobby que aglutina a las 13 mayores inmobiliarias y a la patronal del sector madrileña) a Analistas Financieros Internacionales (AFI) augura para el periodo 2007-2015 casi cuatro millones de nuevas familias que precisarán un techo bajo el que dormir. Aunque esta cifra se queda por debajo de los más de 600.000 hogares creados en los años álgidos del boom, supone un respiro ante las visiones más pesimistas que pronostican un desplome. De estas casas, 365.000 irían destinadas cada año a la residencia principal, mientras que la segunda vivienda absorbería unas 73.500. La ralentización en el crecimiento de hogares responde al

Perspectivas del mercado de la vivienda

EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA



¿PENSÓ EN LA RENTABILIDAD DE LA VIVIENDA A LA HORA DE ADQUIRIRLA?



Fuente: Analistas Financieros Internacionales.

EL PAÍS

menor dinamismo de la economía, que reducirá el número de inmigrantes que llegan a España y ralentizará el ritmo de emancipación de los jóvenes.

La traslación que se producirá en los dos próximos años desde la vivienda en propiedad hacia el alquiler responde, además de a las escasas expectativas de revalorización, a que el esfuerzo financiero que realizan ahora los españoles para comprarse un piso está en niveles altísimos. Aunque, como especifica el

informe realizado por AFI, "sin estar en niveles cercanos a los que a principios de la década de los noventa provocaron una crisis en la demanda de vivienda en propiedad". "Si creemos que la accesibilidad a la compra se encuentra en niveles de cierto estrés", matiza el estudio pagado por los constructores.

El presidente del G-14, Fernando Martín, aprovechó la puesta de largo del grupo de presión inmobiliario el 24 de octubre para recalcar que el

precio de los pisos no iba a bajar; y que la demanda se mantendría estable en torno a las 450.000 viviendas anuales. La insistencia de Martín se entiende por la necesidad del sector de convencer a los potenciales clientes de que al comprar una casa están haciendo una inversión que aumentará de valor con el tiempo.

Pues bien, el informe encargado por el G-14 certifica que la percepción del riesgo en la compra de una vivienda ha ido aumentando. "En el primer semestre de 2007 ya contamos con claras señales de moderación en la intención de compra por parte de las familias". Según el estudio, la caída es generalizada en todos los segmentos de renta, y más pronunciada entre los que tienen entre 30 y 49 años.

Ayudas poco operativas

En Analistas Financieros calculan que la vivienda en propiedad pasará del 87,2% actual al 86,4% a finales de 2009; lo que supone un trasvase hacia el alquiler cercano al 35% o 40% para el incremento anual del parque de viviendas durante el periodo 2007-2009. Pero en 2010, "la mejora en la accesibilidad a la compra y la elevada demanda" provocarán un menor ritmo de caída de la tasa de vivienda en propiedad: una demanda para adquisición del 80%, frente a un porcentaje de alquiler del 20%.

APCE, la patronal de los promotores, considera que el plan de fomento del alquiler para jóvenes aprobado por el Gobierno tendrá un impacto limitado a corto plazo, debido a la escasa oferta de viviendas en alquiler, según un artículo de la revista *Promotores Constructores*.

Sacyr acusa al supervisor de Bolsa francés de ocultar datos sobre la compra de Eiffage

MIGUEL ÁNGEL NOCEDA
Madrid

Sacyr Vallehermoso ha vuelto a la carga para solucionar el conflicto Eiffage, la constructora francesa que quiere controlar. El grupo español acaba de presentar ante el Tribunal de Apelaciones de París un escrito en el que acusa a la Autoridad de Mercados Financieros (AMF) —el correspondiente a la Comisión Nacional del Mercado de Valores española— de ocultar datos a su consejo, el órgano supremo de dicha institución. Éste es el segundo escrito de observaciones, y Sacyr completa las duras acusaciones presentadas ante el mismo tribunal en septiembre pasado en las que calificaba de "incorrecta, parcial y desleal" la instrucción de la AMF.

Según los abogados de la constructora española (el bufete francés Darrois-Villey), el consejo de la AMF, en el que se sientan representantes de la Administración y de grupos privados franceses, no recibió la carta de los consejeros de Sacyr en la que rechazan una concertación con otros accionistas españoles de Eiffage. También afirman que la AMF no comunicó las actas de las entrevistas realizadas a seis de esos accionistas. En ese sentido, Sacyr subraya que difícilmente podría tomar una decisión ecuatoriana.

Sacyr interpuso un recurso ante el citado tribunal tras la serie de obstáculos que le interpuso Eiffage para entrar en su consejo después de alcanzar el 33% del capital y lanzar una oferta pública de adquisición de accio-

nes (OPA) en la que planeaba el canje de cinco acciones de Eiffage por cada 12 de Sacyr condicionada a llegar al 60%. El presidente de Eiffage, François Roverato, agrupó acciones (empleados, directivos, Caisse de Dépôts, entre otros) para bloquear la oferta. Después acusó de concertar la compra de acciones de 89 inversores españoles (entre ellos Reyat, con el 4%, y el empresario Luis Portillo, el 1,5%), a los que impidió ejercer el derecho al voto en la última junta general.

El plazo dado por el tribunal para concluir el caso acaba el 8 de febrero, fecha en la que las partes tienen que presentar sus conclusiones. Aunque todo indica que es difícil, este arreón de Sacyr puede provocar un último intento de negociaciones en estos tres meses que restan.

Antes de llegar al juicio caben varias soluciones. Si Eiffage cede ante la evidencia de que la justicia francesa no le va a dar la razón, Sacyr retiraría la demanda. Existe la posibilidad de que Roverato encuentre compradores para las acciones de Sacyr, pero esta empresa no vendería por menos de 85/90 euros por acción, lo que reportaría unas plusvalías de 800 millones de euros. Una tercera salida es que Sacyr reciba activos escogidos por el valor de su participación.

Pero si no hay acuerdo y Sacyr pierde en los tribunales, la firma que preside Luis del Rivero acudiría a instancias más altas europeas para denunciar el caso, que a su juicio debería haber sido trasladado a Bruselas por tener las dos empresas implicadas dimensión comunitaria.