



COYUNTURA INMOBILIARIA Efectos de la crisis de la vivienda



Huelva es la provincia andaluza más afectada por el cierre de negocios de la construcción.

La crisis acaba en dos años con el 36% de las empresas de la construcción

Entre 2007 y 2009 la Seguridad Social perdió 1.791 empresas afiliadas en el sector del ladrillo, reduciendo el tejido empresarial inmobiliario a 3.101 sociedades • 2008 fue el año más catastrófico

G. S. M. / GRANADA

Las empresas de la construcción no lo están teniendo nada fácil para sobrevivir a la crisis. De hecho, son muchas las que se han quedado en el camino, incapaces de sobreponerse a la drástica caída de las ventas y a las presiones de las entidades financieras. Concursos de acreedores, expedientes de regulación de empleo y cierres han marcado el día a día del sector más tocado por las dificultades económicas.

Entre 2007 y 2009 desaparecieron 1.791 empresas de la construcción en la provincia. Según los datos recogidos por el Anuario del Ministerio de Trabajo e Inmigración, las empresas del sector que cotizan en la Seguridad Social han pasado de las 4.892 de finales de 2007 a las 3.101 registradas a fecha de 31 de diciembre de 2009. Es decir, que en apenas dos años el 36,6% de las empresas de la construcción que ejercían su

actividad en 2007 se han visto obligadas a echar el cierre ante la imposibilidad de resistir la caída de la actividad inmobiliaria.

El mayor varapalo para el tejido productivo relacionado con el ladrillo se registró entre 2007 y 2008, cuando se dieron de baja en la Seguridad Social 1.373 empresas de la construcción, a las que se sumaron otras 418 al cierre de 2009.

Evidentemente, el sector de la obra civil y la edificación no es el único que ha 'adelgazado' durante los dos primeros años de la crisis. De hecho, según revelan los datos del Anuario del Ministerio de Trabajo todas las grandes áreas de actividad se han visto afectadas por la recesión. Así, desde 2007 han desaparecido 28 empresas agrarias, 373 del área industrial, 1.373 de la construcción y 1.202 del sector servicios. En conjunto, el tejido productivo de la provincia ha perdido 3.394 sociedades mercantiles, redu-

ciendo el total de empresas un 12,7%, hasta las 23.390.

Estos datos globales dan una idea de la verdadera dimensión de la crisis en el sector inmobiliario. Porque, además de ser el sector que ha perdido mayor número absoluto de empresas, también es el

-3.394

EMPRESAS DISUELTAS

El conjunto empresarial de la provincia ha sufrido la pérdida del 12,7% de los negocios activos en 2007

que más ha mermado en términos relativos. Y eso sí que es más sorprendente, teniendo en cuenta que el sector servicios tiene casi seis veces más empresas que la construcción. Así, mientras que la sección de actividad del ladrillo ha perdido un 36,6% de las empresas

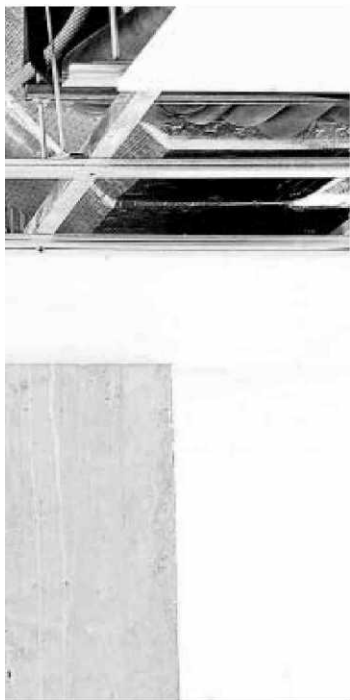
Uno de cada diez contratos, gracias al 'ladrillo'

El último informe sobre el Mercado de Trabajo en el Sector de la Construcción publicado por el Observatorio Argos, dependiente de la Consejería de Empleo de la Junta de Andalucía, señala que a pesar de la crisis y del bajón de la actividad inmobiliaria, la construcción aún es capaz de generar empleo. Durante el primer trimestre del año Granada ha registrado 10.690 contratos en el sector de la construcción. Y, aunque esta cifra supone un descenso del 19,9% respecto al número de contratos del primer trimestre de 2009, también se corresponde con el 10,9% de todos los contratos firmados entre enero y marzo en la provincia.

activas en 2007, el sector servicios apenas ha sufrido el cierre de un 6,3% de las sociedades que cotizan en la Seguridad Social.

Además de la construcción, el otro sector que ha perdido más masa empresarial ha sido el agrícola, que en los dos últimos años ha soportado la desaparición del 22,8% de sus empresas –al pasar de 123 a 95– y la industria, donde se ha disuelto el 14,4% del total de sociedades –pasando de 4.892 a 3.101–.

En el resto de las provincias andaluzas la situación no es muy distinta a la de Granada. Huelva es la provincia donde más ha mercado el tejido empresarial del sector del ladrillo, al perder un 40,6% de los negocios activos en 2007 y pasar a 2.580. Le siguen Almería y Granada, donde el sector se ha reducido un 36,6%; Córdoba, con un 34,6%; Jaén, con un 32,9%; Cádiz, con un 31,4%; Sevilla, con un 30,9%; y Málaga, donde sólo ha cerrado el 26,9% de las empresas del sector.



JESUS OCHANDO



Un informe de Funcas revela que la mayoría de los españoles considera que éste es un buen momento para adquirir una vivienda.

GRANADA HOY

LOS DATOS

Agricultura

El campo granadino es la actividad con menor capacidad para crear empresas. Según los datos del Ministerio de Trabajo, la Seguridad Social tiene registradas 95 empresas agrícolas, 28 menos que en 2007, cuando alcanzaban las 123.

Industria

La industria tiene asociadas 2.218 empresas en la provincia, lo que significa que en los dos últimos años han cerrado 373. A finales de 2007, según los datos de Trabajo, la Seguridad Social tenía registradas 2.591 empresas industriales.

Servicios

El sector servicios continúa siendo, con diferencia, el más activo en la provincia. En la actualidad cuenta con 17.976 empresas, apenas 1.202 menos que en 2007. Esto significa que ha sido el sector menos afectado, perdiendo apenas un 6,3% de los negocios.

A la espera de más rebajas inmobiliarias

Un 51,2% de los potenciales compradores confía en que los precios bajen todavía un 10%

G. S. M. / GRANADA

El mercado inmobiliario ha comenzado a animarse. Así lo apuntan los empresarios del sector y la mayoría de los expertos económicos. La subida del IVA, el anuncio de la eliminación de la desgravación a la vivienda a partir de 2011 o, simplemente, la bajada generalizada de los precios son tres de los motivos que pueden haber mejorado los tristes datos de transacciones inmobiliarias cosechados tanto por el mercado de nueva construcción como por el de segunda mano durante los dos años largos que dura ya la crisis.

En los Cuadernos de Informa-

ción Económica de la Fundación de Cajas de Ahorro (Funcas) el profesor de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo asegura que "el aumento de las compraventas de viviendas en España entre enero y marzo de 2010 parece indicar también una cierta anticipación de las compras por efecto de los previsible cambios fiscales". Sin embargo, García Montalvo deja muy claro que para la recuperación del mercado inmobiliario a largo plazo -y no de forma coyuntural- son mucho más importantes los papeles que juegan el mercado financiero y los potenciales compradores.

Respecto a las entidades bancarias, el estudio incluido en los Cuadernos de Información Económica de Funcas indica que "parece claro que cualquier recuperación sostenible del sector inmobiliario pasa por la recuperación

de los balances bancarios", aunque deja claro que el cambio en la actitud de bancos y cajas para conceder préstamos es irreversible. "Los estándares crediticios han vuelto a los criterios de racionalidad de los tiempos anteriores al comienzo de la burbuja inmobiliaria. No se espera que, después de lo sucedido en los últimos años, los bancos vuelvan a rebajar sus estándares", añade.

Y, junto a los bancos, los otros actores fundamentales para hacer posible el despertar del sector inmobiliario son los ciudadanos, los compradores potenciales, y sus expectativas. Que, según el informe, son bastante altas.

Pese a la caída generalizada de los precios de la vivienda, alrededor de un 83,7% de los encuestados considera que el coste de los pisos sigue estando sobrevalorado. ¿Cuánto? Pues, según la en-

cuesta realizada por el profesor García Montalvo, la mayoría de los potenciales compradores cree que la vivienda cuesta entre un 10 y un 20% más de lo que debería. Y un 15% asegura que para ser justo el coste de una vivienda debería rebajarse hasta un 50%.

Además, un elevado porcentaje de los encuestados confía en que la vivienda seguirá cayendo en 2010, mientras que un 33,1% piensa que se estabilizará a lo largo del año. Entre los que esperan que los precios sigan bajando, la media de caída del coste total de la vivienda se sitúa en un 10,6%.

Otro dato relevante es que el 55,5% de los participantes en la encuesta asegura que éste es un buen momento para adquirir una vivienda, fundamentalmente por los bajos tipos de interés actual, por la finalización de la desgravación a partir de 2011 y por la percepción de que los precios de la vivienda finalmente no caerán mucho más. Por el contrario, un 44,5% de los encuestados asegura que no es el mejor momento para plantearse comprar una vivienda por las enormes dificultades para conseguir un crédito y por la precaria situación laboral.