

## ECONOMÍA



Carteles de venta de pisos en la zona de la avenida de la Ilustración, en Madrid. / CLAUDIO ÁLVAREZ

# Su piso va a perder valor

Los expertos prevén para 2008 o 2009 la primera caída de la vivienda en 15 años

LUIS DONCEL  
Madrid

Ya lo reconocen hasta los más conservadores. Servicios de estudios tan poco sospechosos de catastrofistas como los del BBVA, el Deutsche Bank o Standard & Poor's hablan abiertamente de que en los próximos años caerá el precio de la vivienda por primera vez en 15 años. Eso sí, por el momento, todos anticipan bajadas moderadas, siempre y cuando la crisis crediticia que llegó de EE UU el pasado verano no pegue coletazos de última hora.

El banco que preside Francisco González estima para 2009 una caída del 1,9%, que llegará tras un ligero aumento en 2008. El alemán va más allá y considera "muy probable" que el año que viene ya se vean precios a la baja. "Esto podría provocar ansiedad y acelerar el proceso de ajuste, sobre todo teniendo en cuenta el endurecimiento en las condiciones de crédito", añade el estudio elaborado por el Deutsche. Standard & Poor's, por su parte, más cauto, considera que 2008 se cerrará con un crecimiento próximo a cero, y que a mediados de 2009 los pisos serán un 1,1% más baratos que un año antes.

Hasta aquí lo que profetizan los estudios. Pero, ¿qué está ocurriendo en la calle, en un momento en el que las inmobiliarias reconocen en privado que las ventas llevan meses estancadas y en el que los propietarios particulares se ven obligados a rebajar sus expectativas de ganancia para retirar el cartel de Se Vende?

El experto inmobiliario José Barta dice que, tras varios años en los que el sector promotor ha sido el más rentable de la economía española, nadie está interesa-

do ahora en reconocer la realidad. Las inmobiliarias se esfuerzan en negar la posible bajada de precios porque si sus clientes piensan que ésta es inminente, pospondrán sus decisiones de compra. Y además, la temida deflación supondría una pérdida de

## El Gobierno sigue aferrado al discurso del "aterrizaje suave" del sector

valor para su stock de viviendas. "Hacia fuera dicen que aquí no pasa nada, pero a puerta cerrada reconocen una honda preocupación", dice.

El Gobierno, por su parte, si-

que aferrado al discurso del "aterrizaje suave", que implica un acompañamiento entre el incremento de los precios y las tasas de inflación. "Casi todas las familias tienen invertida la mayor parte de su riqueza en el piso. Con unas elecciones a la vuelta de la esquina, los políticos no pueden decir a los españoles que su patrimonio se va a devaluar", dice Barta.

Las estimaciones officiosas del Ministerio de Vivienda apuntan a que 2007 cerrará con una subida de entre el 4% y el 5%, ligeramente por encima del IPC. Una previsión cercana al 5% de la Asociación de Promotores Constructores. Pero, hasta los analistas más optimistas, aseguran que 2008 y 2009 serán años en los que el precio de la vivienda descenderá en términos reales (descontando la inflación) y tal vez nominales.

Otro problema que señalan las fuentes consultadas es la deficiente calidad de las estadísticas, que impide conocer la situación actual. Según Barta, que estima en unos 18 meses el retraso que llevan las estadísticas para reflejar la realidad, es muy probable que

## Las estadísticas van retrasadas, y puede que los precios ya estén cayendo

los precios ya estén cayendo en términos nominales. "En los próximos meses habrá magníficas oportunidades para los que quieran invertir. Si quieren cuadrar sus cuentas anuales, las in-

mobiliarias cotizadas tendrán que sacar producto a precios muy ventajosos antes del 31 de diciembre", añade.

Varios analistas consideran que la decisión de bajar los precios podría dinamizar el mercado. Y esto es lo que sugirió esta semana Carlos Vela, consejero delegado de Fadesa, inmobiliaria que cuando formalice su fusión con Martinsa se convertirá en la primera de España por activos. En una actitud opuesta a la del presidente de la empresa, Fernando Martín, que niega categóricamente cualquier posibilidad de bajada de precios, Vela puso buena cara al mal tiempo y aseguró que Fadesa es una de las inmobiliarias con mayor margen para hacer rebajas. Evidentemente, sólo adoptarán esa medida dramática si la coyuntura les ahoga.

¿Hasta dónde podrían llegar las rebajas en Fadesa? "Gracias a que hemos comprado suelo muy barato, sacamos un margen bruto del 40% por cada piso. Así que hasta ese 40% tenemos un amplio abanico de posibilidades", respondió Vela. En el mismo encuentro, el número dos de Fadesa reconoció que las reducciones de precios pueden estar afectando ya a la segunda residencia y a las viviendas usadas.

El informe del Deutsche Bank señala a Murcia, Andalucía y Madrid como las comunidades donde la vivienda puede estar más sobrelvalorada y, por lo tanto, donde sería más posible un ajuste a la baja. Navarra y otras 12 provincias ya experimentaron caídas en los precios en el tercer trimestre del año.

Pero en lo que todos los economistas consultados están de acuerdo es en que la economía española está ahora mejor prepa-

## Ya pasó en los años noventa

L. D., Madrid

"El precio de la vivienda está bajando, pero todavía se nota poco porque los pisos siguen siendo caros". Corría 1992 y el entonces ministro de Obras Públicas y Transportes, Josep Borrell, consideraba que era necesaria una caída mayor ya que "los precios altos no sirven para nada porque no se está vendiendo nada".

Hoy, 15 años después, todo el mundo está de acuerdo en la carestía de la vivienda, pero nadie desde el Gobierno defiende, como hacía Borrell, un descenso importante. El estadístico Julio Rodríguez cree

que la actual crisis será de menor envergadura que la de principios de los noventa, que hizo caer los precios en términos reales entre 1990 y 1996 hasta tasas del 6% anual.

Si la crisis de los noventa fue más fuerte que la que vive ahora el sector, la de los setenta tuvo mayor virulencia que la de los noventa. A pesar de que en los últimos años del franquismo todavía no existían estadísticas de precios, se han tardado tres décadas en recuperar el número de licencias de obra que concedieron los arquitectos en 1973. "2007 me recuerda a 1974: los dos empezaron como una moto, y

los dos terminaron en desastre", comenta Rodríguez. ¿Las diferencias? Los tipos de interés rondaban a principios de los noventa el 15%, mientras que ahora están en el 4%.

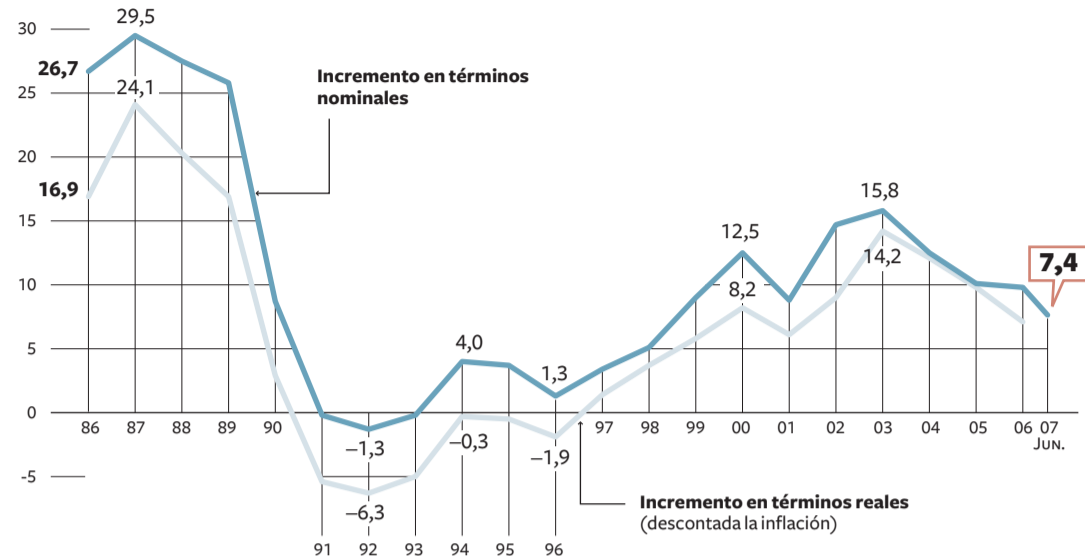
"El calentamiento de la economía y el abultado déficit exterior hizo que entonces se tomaran medidas como subidas de los tipos de interés o restricciones al gasto público y a la concesión de créditos. Hoy también tenemos déficit exterior, pero la moneda única hace que no se puedan tomar estas medidas. Los promotores deberían sacar en procesión todos los días a Santo Euro", bromea Julio Rodríguez.



### El mercado de la vivienda en España

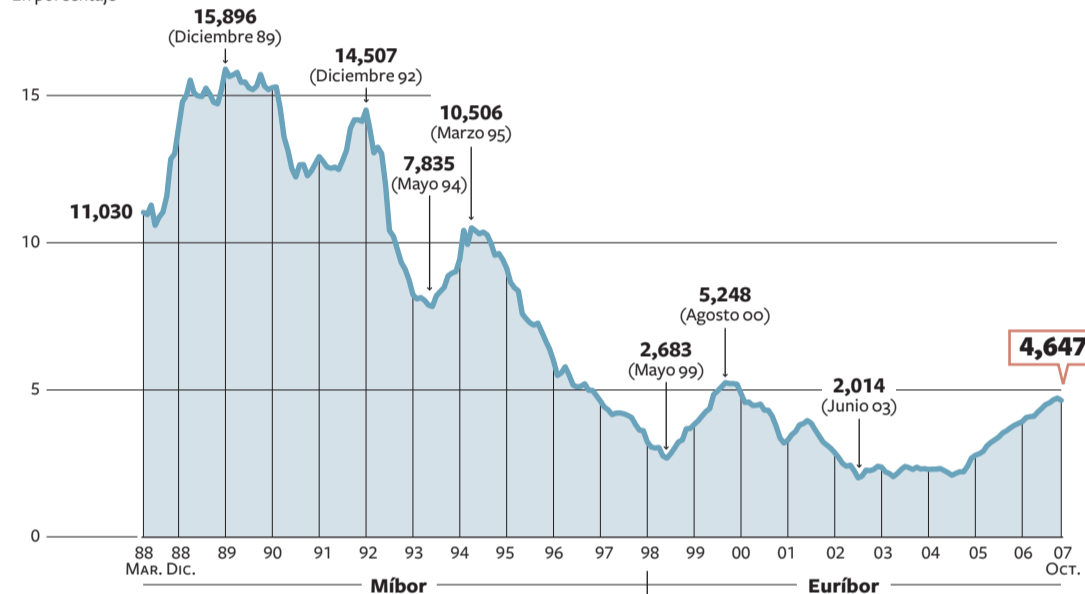
#### PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE DE NUEVA CONSTRUCCIÓN

Incremento anual (diciembre-diciembre), en porcentaje.



#### TIPO DE INTERÉS DE REFERENCIA PARA LAS HIPOTECAS

En porcentaje



Fuente: Sociedad de Tasación y Asociación Hipotecaria Española.

EL PAÍS

rada para afrontar una crisis. Y aquí las buenas cifras de empleo son decisivas. "La renta disponible es la variable clave. En la medida en que no se destruya empleo en los próximos años, la crisis no será tan grave; y la UE prevé la creación de unos 400.000 puestos para 2009", asegura Josep Oliver, catedrático de la Autónoma de Barcelona, que compara el millón de empleos que se destruyeron en seis trimestres de 1992, 1993 y 1994 con la buena marcha actual del mercado del trabajo.

Lorenzo Pareja, autor del informe de Standard & Poor's, destaca el consenso entre los analistas

de que el ajuste será gradual. Y asegura que las pérdidas en la construcción se podrán reasignar a otros sectores. Santiago Carbó,

### Fadesa dice contar con un gran margen para bajar precios y seguir ganando

catedrático de Economía en la Universidad de Granada, ve muy difícil que en España se dé el proceso parecido al que experimenta-

ron EE UU y el Reino Unido en los noventa. Tras la caída de precios, un número importante de familias se habían hipotecado por más dinero de lo que valía su piso.

Y es que, además de otras diferencias, Carbó apunta factores sociológicos —como la menor flexibilidad laboral y geográfica española— que dificultan un cambio brusco en el sector. Pero para que el ajuste no sea violento es necesario recobrar la confianza. Porque la creencia de que los precios van a bajar puede acabar convirtiéndose en la profecía que se cumple por el mero hecho de haber sido profetizada.

## La UE financiará el proyecto Galileo con 2.400 millones

Los fondos proceden de la política agraria y del área de investigación

ANDREU MISSÉ  
Bruselas

Ministros responsables del presupuesto de la Unión Europea y eurodiputados dieron luz verde la noche del pasado viernes a un plan para financiar con 2.400 millones de euros de fondos comunitarios el sistema europeo de navegación por satélite Galileo. Unos 1.600 millones procederán de fondos no utilizados de la Política Agraria Común del presupuesto de 2007 y los 800 millones restantes de los programas de investigación del presupuesto de 2008.

El acuerdo se realizó en un marco más amplio en el que también se aprobó la creación del Instituto Europeo de Tecnología. Para 2008, éste tendrá una dotación de 308,7 millones de euros. El presupuesto de la UE para el próximo año será de 120.346 millones de euros, un 5,7% más que en 2007.

El proyecto Galileo prevé construir un sistema global de navegación por satélite en la Unión Europea, mediante una

constelación de 30 nuevos satélites, que ofrecerá servicios de navegación y posicionamiento en los sectores más diversos. Se aplicará al transporte (aviación, navegación marítima y terrestre y ferrocarril); la gestión de situaciones crisis y emergencias y a garantizar la seguridad de las operaciones financieras realizadas a través de Internet. Si el acuerdo fructifica, los europeos se liberarán de su dependencia del navegador estadounidense GPS, gratuito para los particulares, pero de menor precisión que Galileo.

Galileo cayó en crisis el pasado junio cuando la industria privada decidió abandonar el proyecto por considerar las inversiones demasiado arriesgadas. Entonces la Comisión planteó un acuerdo de refinanciación de 3.400 millones, que se suman a los 2.000 ya invertidos. Los presupuestos de la UE hasta 2013 sólo prevén unos mil millones para el plan, por lo que hacían falta 2.400 millones más.

## El BCE interviene de nuevo en el mercado

EL PAÍS  
Madrid

La tormenta no ha pasado. El Banco Central Europeo (BCE) ha anunciado que la próxima semana inyectará más fondos en los mercados. Según el diario *Financial Times*, la autoridad monetaria europea confirmó sus intenciones el pasado viernes. El banco señaló que inyectará una cantidad de dinero no especificada de liquidez adicional la próxima semana,

citando "un resurgimiento de las tensiones".

El viernes, el presidente del BCE, Jean-Claude Trichet, se comprometió a continuar tomando medidas para mantener las tasas de interés a corto plazo en el mercado de dinero, en línea con su principal tasa de referencia.

El anuncio de intervención coincide con un repunte en los tipos del interés en el mercado entre bancos tanto en EE UU como en Europa.

### OPORTUNIDADES INVERSIÓN



902 11 88 33  
www.restaura.com



**PELAYO - ZONA CENTRO**  
PISO: 93 m<sup>2</sup>  
Contrato alquiler: indefinido  
Precio mercado: 476.000 €  
Precio inversor: 315.000 €  
Ahorro: 33,8%



**Pº VIRGEN DEL PUERTO - PUENTE SEGOVIA**  
PISO: 135 m<sup>2</sup>  
Contrato alquiler: indefinido  
Precio mercado: 510.000 €  
Precio inversor: 328.000 €  
Ahorro: 35,7%



**GRANADA - MENÉNDEZ PELAYO**  
PISO: 40 m<sup>2</sup>  
Contrato alquiler: indefinido  
Precio mercado: 175.000 €  
Precio inversor: 133.000 €  
Ahorro: 24%



**PLAZA MANUEL BECERRA**  
PISO: 52 m<sup>2</sup>  
Contrato alquiler: indefinido  
Precio mercado: 265.000 €  
Precio inversor: 132.500 €  
Ahorro: 50%



**JUNTO SERRANO - PS. DE LA CASTELLANA**

#### OFICINA

- ◆ Alquilada hasta año 2014
- ◆ Finca señorial rehabilitada
- ◆ Superficie: 582 m<sup>2</sup>
- ◆ Precio inversor: 3.400.000 €