



España necesita ajustar más el precio de la vivienda para salir de la recesión

CONCHI LAFRAYA
Madrid

Pese a la dura recesión económica que vive España, el sector inmobiliario sigue sin ajustarse de verdad. Según los datos que maneja el Ministerio de Fomento, desde máximos -primer trimestre del 2008-, el precio de la vivienda ha caído un 13,1%. En el último año el descenso fue solamente del 3,5%.

Estas caídas son mucho más moderadas que en otros países,

que han vivido una crisis económica similar. En Irlanda, que vivió una burbuja del ladrillo similar a la de España, los precios han bajado ya un 36,7%. En Estados Unidos, el precio de la vivienda ha caído un 32,6% en 37 meses. Mientras que en el Reino Unido el ajuste ha sido del 22,6% y se ha producido en veinte meses.

En opinión de José García Montalvo, catedrático de la Universitat Pompeu Fabra, "en aquellos países donde el precio de la vivienda no se ha ajustado dema-

siado, el inicio de viviendas ha caído en picado".

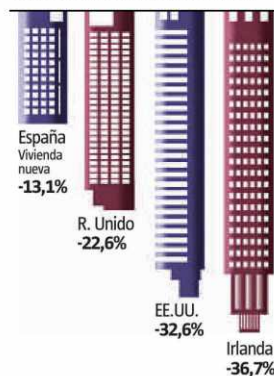
Esto es lo que sucedió el año pasado básicamente en España. De iniciar 865.000 unidades en el 2006 -año de máximos- se pasó a que el pasado ejercicio sólo se empezó la construcción de unas 100.000 viviendas.

Para Jaume Puig, director general de GVC Gaesco Gestión, "el punto de partida en España era mucho más desajustado y para colmo el ritmo del ajuste inmobiliario está resultando mucho más lento". En su opinión, esta realidad "tiene claras consecuencias en el consumo".

En EE.UU. y el Reino Unido, explica, "las caídas en el precio de las viviendas se han producido de forma rápida y el consumo ha empezado a recuperarse también de forma acelerada". Por el contrario, las caídas lentas

Caída de precios

Evolución del precio de la vivienda desde los máximos respectivos de cada país hasta sus mínimos, periodo 2006-2010



FUENTES: Min. de Fomento y GVC A. Monell / LV

en España "están produciendo efectos perversos para el consumo". Es decir, añade, "se instala cierta apatía en la economía y la recuperación es más difícil".

Puig explica que en Japón el precio de la vivienda ha caído durante 18 años a ritmos del 4-5%. "Esto ha provocado -subraya- que una generación entera, los ciudadanos que ahora tienen entre 35 y 40 años, sean reacios a adquirir pisos porque han visto durante muchos años caídas en precios sucesivas a ritmos suaves". Varios expertos consultados coinciden en que la reactivación del sector inmobiliario será una clara muestra de que se sale de la crisis, puesto que el frenazo en la construcción de pisos ha influido en las altas tasas de paro.

Esta semana, José Blanco se reunirá con banqueros e inmobiliarios para buscar soluciones. ●