

ECONOMÍA

2011 acaba con el peor dato de venta y construcción de viviendas en décadas

Las transacciones, el inicio y finalización de obras y el precio se vienen abajo en el año más duro de la crisis ● La caída del crédito hipotecario rondará el 30%

LUIS DONCEL
Madrid

Dos décadas después del *annus horribilis* que vivió la monarquía británica, los empresarios del ladrillo podrían agarrarse ahora a la misma expresión que utilizó la reina Isabel. Si 2008 y 2009 fueron deprimentes para el sector inmobiliario y en 2010 se vivió una tímida recuperación, este año que ahora termina va a cerrar con los peores indicadores que recuerdan los más veteranos del sector.

Da igual por donde se mire: el número de compraventas, de viviendas iniciadas y terminadas, de transacciones de suelo, de hipotecas... Todos estos indicadores arrojan las peores cifras desde que se empezaron a registrar. Y un dato más para el pesimismo: la recuperación no parece cercana. Los expertos auguran un 2012 incluso peor. "Todo dependerá del crédito y del mercado de trabajo. Y ni en un caso ni en otro creo que vayan a llegar pronto buenas noticias", diagnostica Julio Rodríguez, expresidente del Banco Hipotecario.

El flujo del crédito está tapado para todos los sectores de la economía, pero la sequía de capital afecta especialmente al inmobiliario. Durante los nueve primeros meses se han alcanzado niveles mínimos tanto en número de operaciones como de volumen. Así, la Asociación Hipotecaria avisaba hace unos días de que es probable que en todo el año no se concedan más de 90.000 millones de euros para hipotecas, un desplome del 30% respecto al año anterior. "Incluso en los pocos casos en los que hay demanda, no hay financiación para nuevas promociones. Por ejemplo, pese a que en el barrio madrileño de Valdebebas hay gente dispuesta a comprar vivienda protegida, no hay crédito para los cooperativistas", añade el economista Julio Gil.

Pero el dato más espectacular es el de los visados de nueva obra. A falta de los dos últimos meses, durante este año se habrán iniciado unas 83.000 viviendas. No solo es una cifra ridícula comparada con las más de 865.000 que se empezaron en 2006, en el punto álgido del boom, también es la más baja desde 1960, fecha en la que los arquitectos comenzaron a contabilizar los proyectos que visaban. Este año ha sido decisivo el desplome en la vivienda pública frente a una ligera recuperación de la que se vende en el mercado libre. Y las políticas de austeridad de las Administraciones públicas auguran que esta tendencia va a continuar en los próximos años, como señalaba esta semana un informe del BBVA. Si en la época de los exce-

sos, España llegó a tener más de un millón de viviendas en construcción, este año se están construyendo 150.000 y en el segundo semestre de 2012 la cifra rondará los 115.000, según un informe de la consultora Horizone.

No solo se construirá menos. Los precios, que ya están en niveles de 2005, continuarán la tendencia a la baja. Frente a la ligera subida que experimentaron el año pasado, las compraventas de vivienda caerán en 2011 en torno al 30%. "Además, de las menos de 350.000 transacciones que se harán este año, muchas de ellas no las ha firmado un comprador final, sino que se las queda una entidad financiera de un promotor que no puede pagarle. Se contabilizan como transacciones cuando estrictamente no lo son", añade Gil.

A la hora de buscar explicaciones para la atonía en las ventas, además de las habituales —alto paro y sequía crediticia— se une la decisión del Gobierno de eliminar hace ahora un año la deducción fiscal por compra de vivienda habitual para rentas superiores a 24.000 euros, lo que generó una *miniburbuja* en

Nunca desde 1960 se habían empezado tan pocas casas como ahora

El 'ladrillo' seguirá destruyendo puestos de trabajo a lo largo de 2012

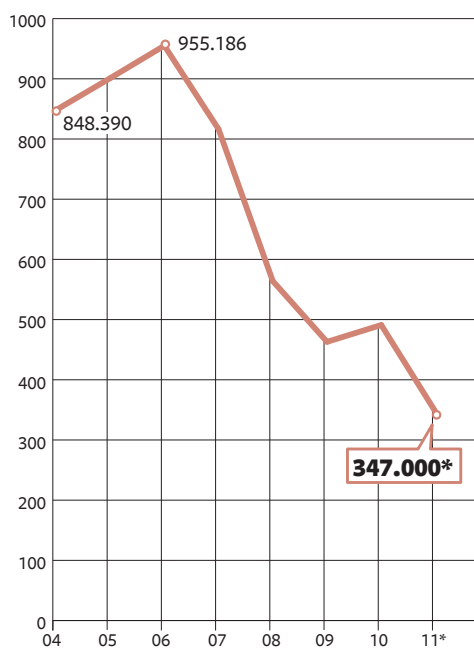
el sector a finales de 2010. El nuevo Gobierno del PP ya ha anunciado que va a reimplantar este beneficio fiscal al ladrillo y que va a mantener el IVA superreducido —del 4%— para las viviendas nuevas, lo que podría animar algo las ventas. La ministra de Fomento, Ana Pastor, también ha dicho que uno de sus objetivos será reducir el stock de viviendas. Se trata de varios cientos de miles de pisos y casas que no encuentran comprador y que la economía española tardará años en digerir. "Para ello necesitamos políticas que estimulen la demanda como las que ya ha anunciado el Gobierno. Pero también hay que fomentar la oferta, y para eso es necesaria una profunda revisión de la legislación urbanística", asegura José Manuel Galindo, presidente de APCE, la patronal de los promotores.

El sector que tiró de la economía española y que colaboró para dejar la tasa de paro en el 8% es el principal responsable de que ahora supere el 21%. En cuatro años de crisis, la construcción ha destruido 1,5 millones de puestos de trabajo. En este aspecto, una vez más, 2012 no se presenta fácil. La consultora Horizone calcula que la disminución de la actividad residencial expulsará a cerca de 200.000 trabajadores del sector el año que viene. Tras cuatro años de crisis, la mil veces mencionada luz al final del túnel sigue sin aparecer.

Evolución del mercado de la vivienda en España

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

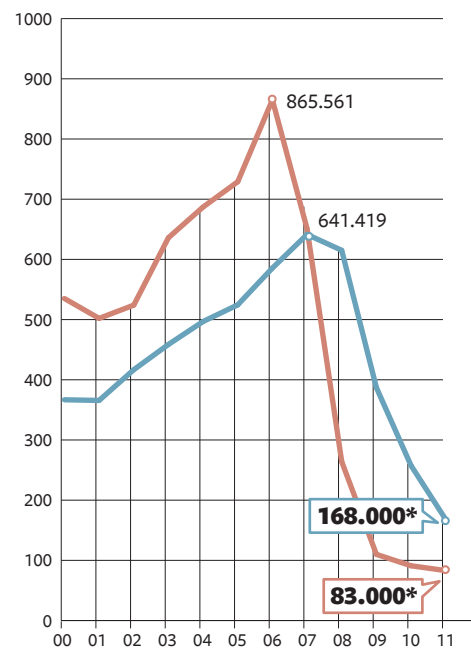
Total



* Estimación para todo el año con datos hasta septiembre.

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS

Visados de obra nueva (línea roja), Certificados fin de obra (línea azul)

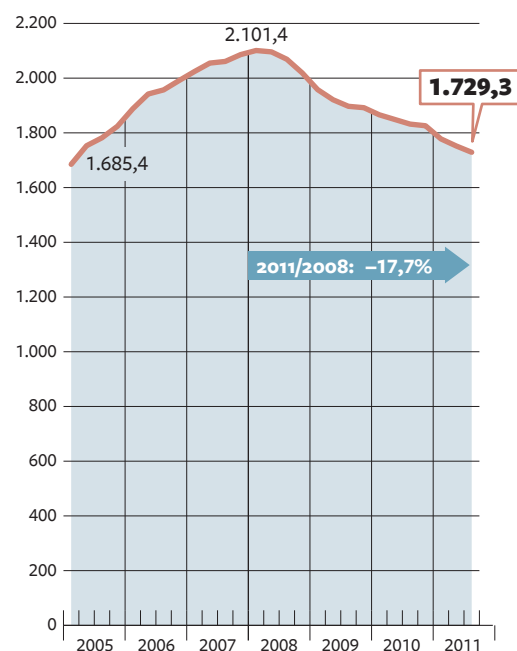


* Estimación para todo el año con datos hasta octubre.

PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE

En euros.

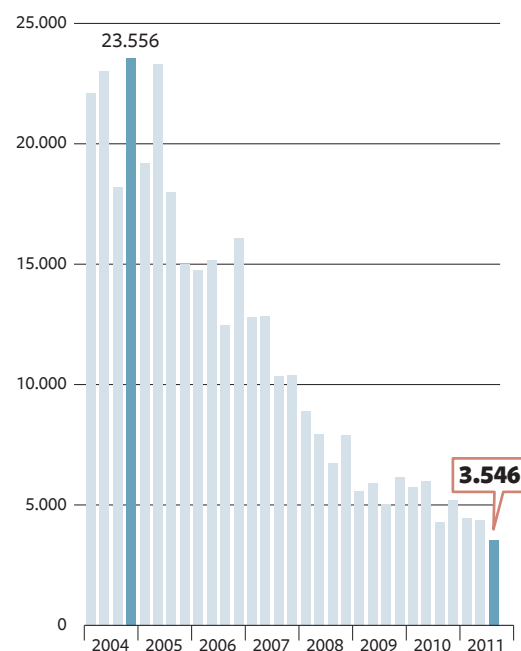
Datos hasta el tercer trimestre de 2011



Fuente: Ministerio de Fomento.

TRANSACCIONES DE SUELO

Datos hasta el tercer trimestre de 2011



EL PAÍS

“El mercado de suelo ya no existe”

La cosa está tan mal que ya a casi nadie le preocupa que el precio del suelo urbano haya caído un 40% en los últimos cuatro años. Los conocedores del sector coinciden en que ese porcentaje en realidad no significa nada. Que simplemente el mercado de suelo ha dejado de existir.

El suelo se ha convertido en uno de los mayores problemas de las entidades financieras, que, según confesaron al Banco de España a principios de este año, acumulan terrenos en sus balances por un valor

inicial de 30.000 millones de euros. Y, como ocurre con el resto de indicadores inmobiliarios, 2011 promete acabar con un mínimo histórico de transacciones de suelo. Con los datos de los tres primeros trimestres, se puede estimar que este año se cerrarán unas 16.000 compraventas, menos de una quinta parte que en 2004. Pero en realidad incluso estas cifras están en entredicho. "Las transacciones que se están haciendo ahora mismo son en su gran mayoría cesiones de promotores con deudas a las

entidades financieras deudoras. Prácticamente no hay ninguna que se dé en el mercado libre. El precio se ha roto", asegura el economista Julio Gil.

No solo caen las ventas y el precio, también lo hace la superficie transmitida. Los poco más de cinco millones de metros cuadrados de suelo vendidos en el tercer trimestre suponen el mínimo en ocho años. Estas operaciones movieron 683 millones de euros, cuando en los años de las vacas gordas esta cifra llegó a alcanzar los 4.600 millones.