

Metrovacesa dice que el Gobierno hará caer el precio de la vivienda

Joaquín Rivero, presidente de la mayor inmobiliaria española, aseguró ayer que si el Ejecutivo construye las 180.000 viviendas prometidas al año, los precios podrían desplomarse, sobre todo en el segmento de primera vivienda.

AMPARO POLO/AGF

Joaquín Rivero expuso ayer, durante la junta de accionistas de Metrovacesa, un panorama bastante poco optimista para las empresas promotoras de vivienda en España. Tras años de boom inmobiliario, con subidas imparables de precios, demanda creciente y bajos tipos de interés, aparece una sombra que puede enturbiar la bonanza que han vivido las inmobiliarias. "La construcción por parte del Gobierno de las 180.000 viviendas de bajo precio prometidas en su programa electoral será definitiva para que el precio de la vivienda baje de forma notable, especialmente en el segmento de primera vivienda", aseguró Rivero. "La cuestión es ver si se podrá construir este número dada la escasez de suelo barato, pero incluso si el Gobierno construye la mitad de lo prometido, la influencia para el sector será importante", añadió.

Reparto

En España se construyeron el año pasado entre 500.000 y 600.000 viviendas, según la mayor parte de los informes existentes. Unas 280.000 casas se destinaron a primera vivienda; 140.000 a segunda residencia (especialmente en la costa, de las que la mitad fueron adquiridas por extranjeros) y otras 80.000 fueron para inmigrantes e inversores, según un análisis de Metrovacesa. "Si el Gobierno construye 180.000 casas al año, supondría casi el 65% de las primeras viviendas que se realizan en España, lo que tirará los precios a la baja", comentó el presidente de la inmobiliaria.

La situación promete complicar el panorama de la mayor parte de las inmobiliarias españolas, que en los últimos



Joaquín Rivero.

Metrovacesa recibe más de la mitad de sus ingresos de la promoción de vivienda

años han elevado de forma drástica la parte de negocio que dedican a promoción, en detrimento de la parte destinada a patrimonio (oficinas, centros comerciales, hoteles y re-

Incertidumbre en el sector inmobiliario

VPO en calda libre

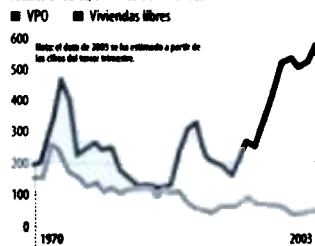
Total de viviendas protegidas.



FUENTE: Fomento, Banco de España y IMPO

Reparto del mercado

Totales anuales, en miles de viviendas.



ESPAÑA

sidiencias de la tercera edad). En el caso de Metrovacesa, el 59% de sus ventas proceden del negocio promocional. En 2003, la cifra de negocio del grupo ascendió a 708,9 millones de euros, de los que 418,9 millones llegaron de la venta de pisos. Hace cinco años, las áreas de patrimonio y vivienda se repartían casi al 50% los ingresos totales de la compañía. Sin embargo, Metrovacesa no será la empresa más perju-

dicada del sector en bolsa si la política del Gobierno socialista se lleva a efecto. En el caso de Fadesa, el 99% del negocio llega de la promoción, mientras que en el caso de Urbis supone cuatro quintas partes de su negocio. Para Colonial, el 50% por ciento de la facturación llega de la división residencial. Fadesa ya ha anunciado que potenciará el área de vivienda protegida, un sector en el que ya era una de las

Las grandes promotoras empiezan a invertir en la costa, donde no compiten con VPO

compañías más activas. "El problema para entrar en VPO es que necesitas suelo barato y nosotros no lo tenemos", declaró Rivero.

Metrovacesa anunció ayer que su intención es aumentar el peso de la segunda vivienda dentro de su cartera de productos, aunque el año pasado el 85% de las 2.400 viviendas construidas por la compañía correspondían a primera residencia. "Hace un año el porcentaje destinado a segunda vivienda era cero y ahora es el 15%. En los próximos ejercicios queremos seguirnos creciendo", aseguró Rivero. Las grandes promotoras están siguiendo la misma política. Actualmente, casi un tercio de las promociones se dirigen a la costa, donde no hay competencia por parte de las viviendas de protección oficial y los márgenes son más elevados.

Los planes del Gobierno y la situación del mercado

- El Partido Socialista acudió a las elecciones generales del 14-M con un ambicioso plan para la vivienda basado en tres puntos: aumento de la oferta de vivienda de protección oficial (VPO), fomento de la vivienda en alquiler y reforma del mercado del suelo.
- El parque de VPO ha caído en los últimos años desde las 75.373 viviendas iniciadas en 1998, hasta las 44.014 de 2002, según Fomento.
- El PSOE, que ha creado un Ministerio de Vivienda, ha anunciado que aumentará en 70.000 viviendas las 110.000 previstas para este año, hasta alcanzar las 180.000 al año.
- El Gobierno pretende dar más capacidad de gestión a las Comunidades Autónomas a la hora de gestionar el suelo.
- En 2003, los pisos iniciados batieron un nuevo récord, al llegar a 690.000 unidades, según el Consejo Superior de Arquitectos.
- La escalada de precios en el sector es imparable desde que en 1992 tocaron fondo. La mayor subida se vivió a partir de 1998. Desde entonces, los precios de la vivienda se han duplicado en España. En 2003, los precios subieron más de un 16%, mientras que en el primer trimestre de 2004 el alza marcó un 17%.
- Las inmobiliarias han aprovechado la bonanza de los últimos años. Muchas dedican buena parte de su negocio a esta actividad, aunque ahora temen que sus negocios puedan verse afectados por una caída de precios.
- Algunas promotoras potenciarán segunda residencia en costa, con más margen y menos competencia de vivienda barata.

"Estamos preparados para nuevas compras"

Metrovacesa está dispuesta a seguir creciendo mediante nuevas compras para cumplir su aspiración de convertirse en una compañía "cada vez más grande, sólida y rentable", según explicó ayer el presidente de Metrovacesa, Joaquín Rivero. "La fusión con Barni está digerida y pensamos crecer de nuevo por vía corporativa", añade.

La compañía considera que su capitalización bursátil es todavía modesta para jugar en la liga europea. Ayer los títulos cerraron a 30,49 euros, un 0,4% más, lo que supone un valor de la compañía en bolsa de 1.839 millones de euros. "Nuestro objetivo es superar los 2.500 millones de euros, lo que nos colocaría en situación de competir con las mayores inmobiliarias europeas", señala Rivero.

La sociedad no considera posible operaciones corporativas entre las inmobiliarias españolas cotizadas, sino con medianas promotoras regionales o con una sociedad patrimonialista europea. El objetivo de Metrovacesa es aumentar hasta el 70% el negocio de patrimonio, que actualmente se sitúa en un 37%. La compañía, que mantiene su previsión de ganar 230 millones de euros en 2004 (frente a los 203 millones en 2003, un 60% más), espera llegar a 2008 con un resultado neto de 321 millones de euros. Cualquier operación que sea protagonizada por Metrovacesa debe cumplir dos requisitos: no debe diluir su beneficio neto por acción y tampoco suponer un incremento del endeudamiento de 2.430 millones de euros que soportaba a cierre del primer trimestre. Rivero explicó que en los últimos meses Metrovacesa ha recibido "unas seis o siete" ofertas de distintas compañías europeas, que han sido descartadas por estar aún ultimando la integración de Barni.