

Expansión

inmobiliario

TRIBUNA: ¿HASTA CUÁNDO LAS SUBIDAS? PÁG. 50

Nuevos riesgos para el ascenso de los precios de la vivienda

La polémica levantada por la alerta de la OCDE sobre un posible pinchazo de los precios de la vivienda, ha originado un nuevo debate sobre la influencia de los tipos, aunque se oyen nuevas advertencias sobre la incidencia del empleo y el riesgo del crédito a la promoción inmobiliaria.

Y. DURÁN, Madrid

Una vez más el fenómeno del boom de la vivienda en España llama la atención para poner de nuevo sobre la mesa el debate sobre si es factible o no en una economía el descenso de los precios de las casas y la explosión de una hipotética burbuja inmobiliaria, al estilo de los pinchazos de la bolsa. En esta ocasión, ha sido la OCDE (Organismo para la Cooperación y el Desarrollo Económicos) la que ha levantado encendidas polémicas sobre el sostenimiento del mercado de la vivienda española.

El error de traducción del informe de la OCDE agravó el alcance de su advertencia

¿Pero qué decía realmente la OCDE en su informe preliminar sobre la economía mundial? Un error de traducción originó la alarma, al darse por hecho que este organismo alertaba de una brutal caída de los precios.

En realidad el autor del informe advertía de una repentina y brusca caída -que se tradujo como fuerte y brutal- de los precios a medio plazo, aunque el informe también pronosticaba que "podrían continuar incrementándose

¿Hay un cambio de tendencia a la baja en la evolución de los precios?

A favor

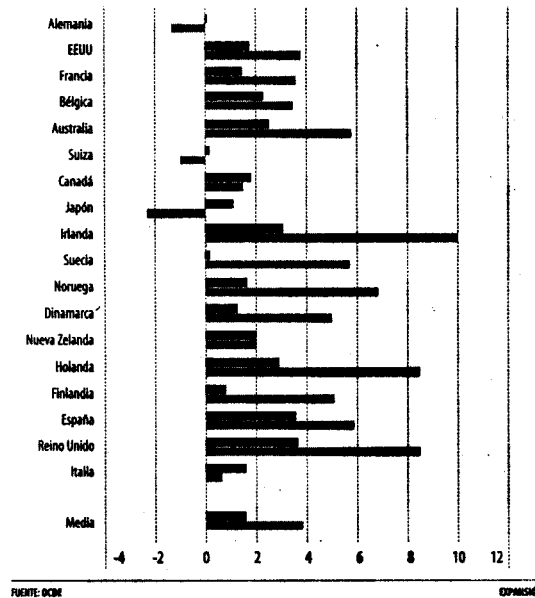
- El sector inmobiliario está formado por multitud de mercados locales, con un comportamiento local de los precios y una evolución también muy localizada de los mismos, con lo que la variación media de los precios a nivel nacional no es la única referencia para una ciudad. Los últimos datos sobre evolución de los precios proporcionados por la tasadora Tinsa, avanzan que de enero a marzo los pisos nuevos acumulan ya una subida del 3,5% y los usados del 4,4%. La vivienda sigue su avance, pero Tinsa constata una "ligera desaceleración" de 1,2 puntos en el precio de los pisos respecto a la última valoración trimestral. Pero sólo en los nuevos, porque no sucede lo mismo en los usados, que elevan su ritmo de crecimiento de precios en casi dos décimas. Además, la tasadora ve un desplazamiento de la demanda desde el centro de las ciudades a zonas más económicas.
- Bancos y cajas, como Caja Madrid, ofrecen por primera vez en sus folletos de producto de vivienda, pisos seminuevos y a estrenar procedentes de promociones ya terminadas, con dificultades de comercialización.
- El creciente endeudamiento de las familias, que ya supera la media de la zona euro, gracias a los bajos tipos de interés, podría cambiar de tendencia si se produjera un alza significativa del precio del dinero o un aumento del desempleo, advierte el informe del Banco de España.
- La mayoría de los promotores reconocen que los plazos de comercialización se han alargado.

en el futuro inmediato y elevar el consumo privado". Las causas de este giro en la situación del mercado descansarían, según este organismo,

Evolución de los precios en los países de la OCDE

En porcentaje.

■ Media 1971-2002 ■ Media 1995-2002



FUENTE: OCDE

EXPANSIÓN

En contra

- El giro de la demanda hacia producto de segunda mano y periferia por la expulsión de los precios de la alameda central de las ciudades, mantendrá el incremento de la vivienda en niveles superiores al diez por ciento, al menos este año.
- La pérdida de la baza de la bajada de tipos de interés se compensará con modificaciones en las condiciones de los créditos, fórmulas que ya barajan algunos bancos.
- La producción anual de vivienda -en torno a las 600.000 viviendas- se sostiene en parte con el mercado de promoción de costa, un mercado que goza de mayor estabilidad en la actualidad que en los años ochenta.
- La relación de promotoras y entidades financieras se ha estrechado en los últimos años, con la firma de alianzas que financian incluso la compra del suelo para compartir y diluir riesgos.
- El mercado de rehabilitación está sirviendo también de colchón para un tipo de demanda de reposición.
- El mercado de alquiler se perfila como la alternativa para muchos promotores, y en el caso de la demanda, como una opción para equilibrar el mercado de primer acceso. Mediante la creación de una agencia pública de alquiler, que a modo de intermediaria entre arrendatarios y arrendadores proporcionará ayudas a los inquilinos y garantías jurídicas a los propietarios, la ministra intentará "movilizar el parque de viviendas vacías"; que actualmente asciende a unos tres millones en España.

en los riesgos asociados a la coyuntura internacional económica y geopolítica, que podrían incidir en una menor demanda que la proyectada

en compra de vivienda y turismo por parte de los europeos. Es decir, afectaría a la promoción de vivienda de costa, que según las estima-

ciones de Analistas Financieros Internacionales y la Asociación de Promotores y Constructores de España, supondrá un tercio de la pro-

ducción total de vivienda anual hasta 2008 en España.

Pero lo cierto es que la ad-

(Pasa a la pág. 48)

BANCO DE ESPAÑA



Jaime Caruana.

“El fuerte crecimiento del crédito contribuye a mantener bajos ratios de morosidad a corto plazo”

OCDE



Elena Pisonero.

Los precios podrían seguir creciendo en el futuro inmediato, según el informe del organismo mundial

APCE



Manuel Martí.

“Es necesario tomar medidas para contener la subida de los precios de la vivienda”

M.DE VIVIENDA



María Antonia Trujillo.

“Es necesaria la promoción de un cambio de “la cultura de la propiedad por la del alquiler”

BANESTO



Ana Patricia Botín

“Veremos una desaceleración progresiva y suave del mercado de primera vivienda”

U.A.BARCELONA



Gonzalo Bernardos.

“La preocupación del promotor no son los tipos, sino crear más demanda de ocupación”

(Viene de la pág. 47)

vertencia de la OCDE, que es posterior por otra parte a las realizadas por el Banco de España desde hace un año, unido a las perspectivas de subidas de tipos de interés, ha creado una coraza defensiva del sector, que niega la posibilidad de un cambio brusco en la tendencia de los precios, y mucho menos de una caída.

Problema, el empleo

“La principal preocupación del sector hoy no son los tipos sino la creación de nueva ocupación, de demanda que pueda comprar”, explica Gonzalo Bernardos, economista y profesor de la Universidad Autónoma de Barcelona. Bernardos asegura que la subida de tipos puede sostenerse hasta el entorno del cinco por ciento e incluso paliarse ampliando los plazos de los créditos a cuarenta años desde los treinta y treinta y cinco actuales, “algo que ya están barajando los bancos”.

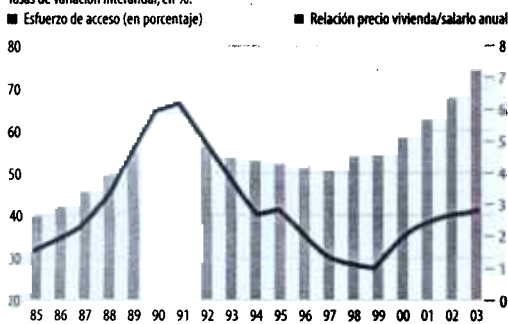
“El verdadero problema reside en la pérdida de empleo; España ha creado en los últimos años la mitad del empleo de Europa y si se pone más énfasis en la productividad que en la creación de nuevos puestos de trabajo la creación de nuevos hogares y el pago de los créditos por parte de las familias podría resentirse”, añade.

Para los promotores, es realista contener los precios de la vivienda. El secretario general de la Apce, Manuel Martí, así lo cree, “entre otras cosas, porque todo el sector financiero, al igual que los promotores y los consumidores, están implicados en la financiación de esas viviendas”. Martí asegura que si los precios se desplomaran esto podría poner en graves apuros al sector financiero y a la economía del país; hay una gran diferencia entre contener los precios y lograr que se desplomen bruscamente”. Pero hay quien ya da por

Radiografía

Crece el esfuerzo desde 1999

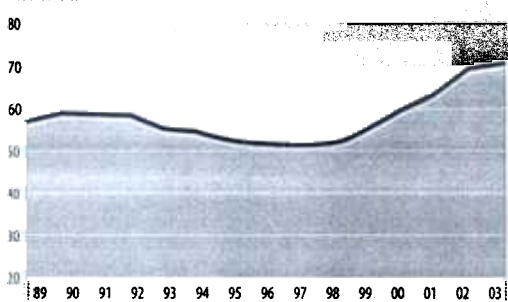
Tasas de variación interanual, en %.



Endeudamiento de los hogares

Préstamos sobre activos financieros. Tasas de variación interanual, en %.

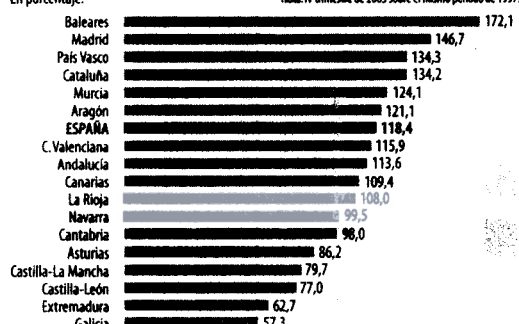
*Estimación 2003.



Precios de los pisos. Crecimiento 1997-2003 por CCAA

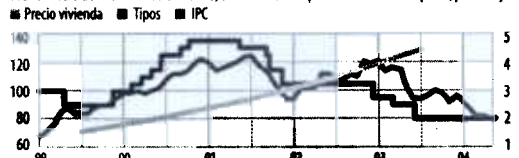
En porcentaje.

Nota: IV trimestres de 2003 sobre el mismo período de 1997.



Tipos de interés bajos, subida imparable

Precio medio de una vivienda de 75 m2, en miles de €. Tipos zona Euro e IPC español, porcentaje.



Promoción de vivienda

Enero-diciembre. En número.



FUENTE: Banco de España, IMFOG, Sopogin, Metrovivienda, IHE y elaboración propia

hecho una bajada de los precios desde los niveles actuales, es decir una desaceleración de los ritmos de subidas superiores al quince por ciento, al que nos tiene acostumbrados el mercado de la vivienda. Para Ana Patricia Botín, presidenta de Banesto, “veremos en los próximos

Los promotores aseguran que un desplome de precios pondría en apuros al sector financiero

años una desaceleración progresiva y suave del mercado de primera vivienda”, una afirmación que llevó a cabo ayer en Sevilla. Aunque también apunta el nuevo negocio: “en el mercado de segunda vivienda las perspectivas son muy alentadoras”, añadió.

No obstante, el pequeño ajuste previsible al alza de los tipos de interés alarma de nuevo al Banco de España, aunque en esta ocasión es para fijar la atención en el endeudamiento de los empresarios del ladrillo. Pese a la desaceleración de su incremen-

to en el último trimestre de 2003, “el crédito destinado a promoción inmobiliaria mantiene aún tasas de crecimiento muy por encima del crédito total o de cualquier otro sector de actividad, y representa el 10,4 por ciento del crédito al sector privado residente”, según el último infor-

El crédito destinado a promoción inmobiliaria supone el 10,4% del sector privado residente

me de Estabilidad Financiera del instituto emisor. El estudio recuerda que el crédito destinado a promotores inmobiliarios, el de mayor morosidad histórica, empezó a ralentizar su crecimiento a finales de 2003, mientras que se aceleró el destinado a adquisición de vivienda y se estabilizó el de construcción.

El informe del Banco de España explica que el fuerte crecimiento del crédito está contribuyendo a mantener, a corto plazo, unos ratios de morosidad muy reducidos. A pesar de ello, subraya la exis-

tencia de diferencias sustanciales entre los ratios de los distintos sectores, que ponen de manifiesto el mayor riesgo de la financiación al consumo y a las empresas, frente al menor riesgo para hogares. El supervisor de los mercados advierte a bancos, cajas de ahorros y cooperativas de las consecuencias que tienen una mala selección dentro de su expansión hacia segmentos de negocio, como la financiación a promotores, “ya que puede lastrar la rentabilidad en las nuevas áreas de negocio a corto y medio plazo”.