

ECONOMÍA



Hay una demanda latente importante, según los expertos, que no tiene capacidad de compra tanto por falta de financiación como por la situación laboral.

La crisis del sector del ladrillo se retroalimenta con las malas perspectivas económicas, el deterioro de la capacidad adquisitiva de los españoles después de años de crisis, el desempleo en más del 20% y unas entidades financieras que no se deciden a abrir el grifo del crédito. Punto muerto y

posible recaída. Así definen los expertos la situación del sector, al borde de una segunda recesión cuando aún no se ha recuperado del estallido de la burbuja que lo ha dejado en dique seco. Las previsiones apuntan que la compraventa de inmuebles terminará en 2011 en mínimos históricos.

La falta de crédito, el parón económico y las ventas en mínimos amenazan 250.000 empleos

El ladrillo, al borde de una segunda recesión

■ Ana Sánchez Arjona

Punto muerto y previsión de posible recaída. Así definen los expertos la situación del sector inmobiliario, al borde de una segunda recesión cuando aun no se ha recuperado del estallido de la burbuja que lo ha dejado en dique seco. "Una segunda recesión, una cuarta, una tercera.... El sector, que lleva así desde 2007 y está en estos momentos en una situación de 'iniciación cero' desde hace ya dos años", nos dice Ángel Berge, consejero delegado de Analistas Financieros Internacionales, AFI, en relación a los visados de nuevas viviendas situados en cifras que rozan la parálisis. Es más, las previsiones apuntan que la compraventa de viviendas terminará 2011 en mínimos históricos, por debajo de las 150.000 unidades, si se tiene en cuenta el dato publicado recientemente por el INE, la caída en la concesión de hipotecas del 40% y en viviendas iniciadas del 24%, lo que "constata que se está entrando en depresión", tal y como ha calificado Pedro Pérez, secretario general del G-14. "No hay precedentes de otras situaciones anteriores con cifras similares en el sector que va camino de perder, este mismo año, otros 250.000 puestos de trabajo". Una de las fuentes consultadas abunda en estos pronósticos. "El sector de construcción y sobre todo residencial, tiene una capacidad de destruir empleos y de crearlos brutal. No sólo empleos directos sino los indirectos por lo que volverá a haber un pico de pérdida de puestos de trabajo este año".

La crisis del sector del ladrillo se

retroalimenta con las malas perspectivas económicas, el deterioro de la capacidad adquisitiva de los españoles después de años de crisis, el desempleo en más del 20% y unas entidades financieras que no se deciden a abrir el grifo del crédito.

Los expertos coinciden en que la solución a corto plazo pasa por una inevitable rebaja de los precios; y eso que, según datos oficiales, las cifras ya recogen un descenso del 25% de media con respecto al punto álgido de la burbuja inmobiliaria, en 2007. Según el informe trimestral de la eurozona sobre el sector publicado el pasado 10 de octubre en Bruselas, la vivienda en España subió un 155%

con el boom y solo ha caído un 22% desde el comienzo de la crisis. Se trata, por lo tanto, de un ajuste que no se llegó a materializar del todo por lo que el drenaje de inmuebles sin vender, aproximadamente compuesto por 700.000 viviendas, solo es posible con un recorte adicional de entre el 35 y el 45% en la valoración de los pisos. Se trata de una posición que difiere respecto a la que ofrece el propio sector y también el mensaje del Gobierno. El ministro de Fomento, José Blanco, señalaba en la reciente convocatoria del Salón Inmobiliario Internacional de Madrid que el sector de la vivienda se encuentra en la "fase final de ajuste de precios".

Pero, hay que tener en cuenta que el mercado es heterogéneo. "Yo creo sinceramente, que en muchas zonas, sobre todo en las grandes capitales... todo lo que no es periférico, tanto geográficamente hablando y también desde el punto de vista de su interés, ya está ajustado, muy ajustado", nos dice Pedro de Churruca, consejero director general de Jones Lang LaSalle. "Hay cosas que seguirán bajando, seguro, porque hay activos, muchísima promoción en lugares imposibles, absurdos, que nunca tenían que haberse abordado y que puede que no se coloquen nunca. Pero la mayor parte de lo que hay en stock ya ha recortado un buen tramo sus precios".

Bancos y Cajas, en el punto de mira de los 'hedge fund' inmobiliarios

Los llamados hedge fund inmobiliarios rastrean todo lo que sea una oportunidad de negocio en nuestro país tras el estallido de burbuja, hace ya casi cuatro años. Se detienen ahora fundamentalmente en las carteras de pisos y suelo que tienen las entidades financieras y que, según los expertos, asciende a casi 70.000 millones. El norteamericano Cerberus es uno de los

que se está mostrando más activo y más ofensivo, según las fuentes consultadas. Y es, además, uno de los que puede estar interesado, en puja conjunta con Goldman Sachs, además de Morgan Stanley, por una parte representativa de los activos en inmuebles y suelo del Banco de Santander y que, en este caso concreto de esta entidad, ascienden a

8.300 millones. La operación, explican estas mismas fuentes, busca cerrar la venta de un paquete de algo más de un tercio del total de su cartera. Alrededor de 3.000 millones. Aunque no se sabe con qué descuento, el banco tiene ya provisionadas pérdidas por el 32%, un porcentaje que podría ser superior cuando finalmente se materialicen la

operación. "La venta por parte de los bancos de su cartera inmobiliaria es una buena solución", dice Ángel Berge. "Es lo que quiere el regulador que se los quiten de encima aunque le suponga pérdidas. Pero no todas las entidades tendrán músculo para hacerlo, ni holgura". Lo cierto es que, los bancos y cajas, se plantean la duda de dónde colocar unos activos que se comen una buena parte de los recursos y que, si se venden, lo hacen al ralenti.

Más allá de los precios, el principal freno a la demanda lo constituyen las dificultades de financiación, y un crédito que no fluye. Y, aunque los precios sigan cayendo si las entidades no financian, no hay manera de comprar", explica en una entrevista a El Nuevo Lunes, José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), quien señala que los promotores ya han ajustado al máximo sus márgenes de beneficios.

Ahora es el momento de la banca y también de las cajas de ahorros. Y es que la Asociación de Promotores y Constructores sabe que las iniciativas para dejar a un lado las dificultades pasan por cerrar la reestructuración financiera, puesto que sin su saneamiento no es viable que pueda abrirse el grifo del

Según los datos publicados por Bruselas, la vivienda en España subió un 155% con el 'boom' y sólo ha caído un 22% desde el inicio de la crisis

crédito lo que supondría dar impulso a la actividad. De esta manera piden una modificación del sistema de provisiones y que se reduzcan aquellas que tengan como objetivo a productos "económicamente sostenibles". Es decir que se adapte al riesgo de un activo inmobiliario concreto.

Para inmuebles a precio razonable, con una buena situación y cuya venta esté casi al cien por cien garantizada, la Asociación propone que la provisión sea más pequeña o incluso que no tenga porque figurar en el balance, ya que el riesgo es prácticamente inexistente.

"No se puede demonizar a un sector entero porque hay promotores inmobiliarios que tienen una mezcla de producto, de cliente, de localización, de calidades y de precios con demanda, venta asegurada, pero no tienen financiación", añade Ángel Berge. Habla incluso este experto de la absoluta necesidad de idear un vehículo de activos en forma de "bancos malos" para controlar el stock.

Y es que, a pesar de todo, hay necesidades de vivienda que están sin cubrir. "Lo que es cierto es que hay una demanda latente importante pero que no tiene capacidad de compra tanto por falta de financiación como por la situación laboral de hoy en día", señala al respecto Pedro de Churruca. "Se da la paradoja de que habiendo muchísimas viviendas estocadas y sin vender, hay ámbitos en los que con escasez", añade el consejero delegado de AFI.

El responsable de la APCE defiende que la necesidad de casas a medio plazo debería estabilizarse en torno a las 300.000 anuales, aunque esa cifra no se alcanzará hasta 2015. Esta producción, a su juicio, podría suponer la creación de más 600.000 empleos.

Los expertos relación también el parón del mercado con el proceso electoral. "La profundidad de la crisis pone de relieve la imperiosa necesidad de reactivar al sector", señala una de las fuentes. "El Gobierno que venga tiene que tomar medidas y drásticas, no me cabe la menor duda y, de alguna manera el mercado lo está esperando", añade de Churruca.

El máximo responsable del G-14, Pedro Pérez solicita a los políticos "que vuelvan la mirada hacia el sector" porque, a su juicio "España se habría ahorrado buena parte de la reestructuración del sector financiero si se hubiera dado al negocio inmobiliario todo el apoyo que este demandó desde el principio".