

» Primer plano.

“El mejor sector inmobiliario del mundo”

El antiguo motor económico es ahora uno de los factores que explican por qué España está peor que la mayor parte de Europa ● El Gobierno negó la existencia de una burbuja hasta que fue evidente

L. DONCEL / R. MUÑOZ

En una reunión con los constructores de viviendas más importantes de España, la entonces ministra de Vivienda y ahora responsable de Defensa, Carme Chacón, dio un mensaje muy claro: que los promotores iban por el buen camino. “Nuestro sector inmobiliario es de los mejores del mundo. Vivimos un aterrizaje o ajuste suave”, aseguró entre aplausos. Corría octubre de 2007 y ya eran perceptibles los síntomas de que el castillo de naipes construido ladrillo a ladrillo se empezaba a desmoronar.

El interlocutor del sector en aquella reunión era Fernando Martín, presidente de Martinsa-Fadesa y del G-14, el lobby sectorial que se acababa de constituir. Un año después de presentarse en sociedad como el responsable de lavar la cara a un sector con una imagen muy negativa, la inmobiliaria de Martín protagonizó la mayor suspensión de pagos de la historia empresarial española.

Chacón llevaba poco más de tres meses como ministra del ramo. Pero ya se había producido el desplome en Bolsa de las empresas cotizadas del sector, capitaneadas por Astroc y las ventas, hasta entonces por las nubes, comenzaban a escasear. Mientras tanto, el Gobierno se aferraba al mantra de que los precios se ajustarian para crecer al ritmo de la inflación y que los excesos del pasado se solucionarían con una tímida ralentización del sector. Nada de esto ha ocurrido.

Dos años más tarde, el “aterri-zaje suave” que vaticinaba Chacón y todo su Gobierno se ha convertido en uno de los principales lastres de la economía española y uno de los responsables de que la recesión se haya instalado con visos de quedarse por aquí mucho más tiempo que en los países vecinos. “España está inmersa en una deflación larga y dolorosa, que se manifestará en un desempleo muy elevado, que colapsará el mercado de la vivienda y llevará a la insolvencia bancaria general”, sentenció un informe del analista estadounidense John Mauldin.

Con las frases que salen de este documento se podrían llenar portadas y portadas de los periódicos más sensacionalistas: “España es la madre de todas las burbujas inmobiliarias”; “los inversores que piensan que la banca nacional es de las más sólidas de Europa están fumando crack”; “un desastre está a punto de suceder”... Y así, el presidente de la firma de inversión MWA llena hasta cuatro folios repletos de malas noticias acerca de nuestro futuro inmediato.

Catastrofista o no, lo cierto es que el *stock* de viviendas sin vender, que los cálculos más conservadores estiman en un millón, suponen un lastre para una hipo-



Construcción de viviendas en Sagunto (Valencia). / SANTIAGO CARREGUÍ

tética recuperación del sector que sirvió de locomotora.

Las salidas a esta situación dramática pasan ahora por la absorción del *stock* de pisos sin vender, el ajuste en los precios

Un informe dice que el colapso de la vivienda llevará a la insolvencia general

—que organismos internacionales consideraban hinchados en un 30%— y la reactivación del mercado financiero que dé un poco de aire a unas inmobiliarias ahogadas por sus deudas y a unos potenciales compradores que no encuentran bancos dispuestos a concederles hipotecas. Y, aunque la recuperación todavía queda lejos, hay señales

de que, por lo menos, el desplome de todos los indicadores inmobiliarios se ha detenido. El primer factor de optimismo es la caída en picado del Euríbor. El índice hipotecario, que cerró el mes en el 1,33%, lleva ya medio año encadenando mínimo tras mínimo. Y el ajuste beneficia tanto a las empresas que ven aligerar sus cargas financieras como a las familias que renuevan sus hipotecas a tipos mucho más bajos de los que contrataron. Otro signo positivo, aunque muchos consideran un espejismo fruto de la especulación, es el repunte en Bolsa que las inmobiliarias han experimentado este año. El caso más llamativo es el de Reyal-Urbis, que en tres semanas se revalorizó más del 250%.

Mikel Echavarren, consejero delegado de la consultora inmobiliaria Irea, apunta a la especulación como principal motor de

la subida bursátil del mes de agosto. Pero hay algo más. “También ha influido la sensación de que lo peor de la tormenta ya ha pasado. Que la situación ahora es muy mala, pero que por lo

La subida en Bolsa de la inmobiliarias este verano obedece a la especulación

menos no va a ir a peor”.

Las ventas, además, han dejado de caer a plomo. El número de operaciones del mes de mayo superó en un 16% al de abril. Y en junio, un 4% más que en mayo. Lo bueno de este momento para el comprador potencial es que tiene todas las de ganar en la negociación con el vendedor. Porque el estancamiento del sec-

tor ha dado la vuelta a la tortilla del sector: antes, o comprabas o te lo quitaban de las manos. Ahora, hay tiempo para reflexionar. La retirada de la deducción fiscal anunciada por el Gobierno para 2011 —si es que finalmente se produce— puede empujar a los indecisos a que adelanten su decisión de compra a este año o al próximo.

Es verdad que hay algunos síntomas positivos, pero el panorama del sector continúa siendo deprimente. Tras una década de *boom* en la que el sector inmobiliario sirvió como locomotora para España, la vivienda sigue siendo inaccesible para grandes capas de la población, el mercado del alquiler minúsculo en comparación con el resto de Europa y los precios bajan, pero a ritmos demasiado lentos para los que querrían encontrar un piso que no tuvieran que estar pagando el resto de su vida. ■