



Los precios de la vivienda pueden caer un 10% en 2008 y las ventas un 50%

14/12/2007

ABC.com.- En un momento en que los propios empresarios del sector han reconocido que tanto la venta de viviendas como la construcción residencial están registrando caídas (del 30% y el 40% respectivamente en el segundo semestre) la consultora inmobiliaria Aguirre & Newman arrojó ayer un nuevo jarro de agua fría al sector, con un informe que pronostica una caída de hasta el 10% en el precio de la vivienda en ciertas capitales de provincia y un descenso del 50% en las ventas.

Con respecto a las cuestiones laborales, los especialistas de la consultora no quisieron certificar, como apuntan las inmobiliarias, si serán 500.000 los empleos destruidos en los próximos dos años por el parón constructor, un número que produciría efectos difíciles de asumir en el mercado laboral español. Pero sí se mostraron convencidos de que el incremento del gasto en obra civil que se prevé sólo «apaciguará» el problema del paro, sin solucionarlo.

La mayoría de pérdidas de empleos en el sector se produciría, según la compañía especializada, en aquellas empresas de pequeño y mediano tamaño que han aparecido para aprovechar la coyuntura, pero que ahora tienen que enfrentarse al cambio de ciclo sin haber diversificado sus negocios.

Viviendas sin vender

De esta forma, el «nuevo mercado inmobiliario» que vaticina Aguirre & Newman se definirá por «la disminución de la actividad promotora residencial y una menor solicitud de préstamos hipotecarios».

Respecto a la situación hipotecaria y crediticia, el informe asegura que la crisis de las «hipotecas basura» iniciada en agosto en Estados Unidos, y que ya ha afectado a gigantes bancarios europeos como Citigroup o UBS, «ha endurecido las condiciones de crédito» para particulares y empresas, y ha terminado -junto con el Euribor en los niveles más altos en siete años- de convencer a los que no se atrevían a dar el paso de firmar una hipoteca.

El otro elemento de importancia que caracterizará al mercado inmobiliario español en 2008 será, según este estudio, «la sobreoferta provocada por un «stock» de medio millón de unidades residenciales que aún debe crecer y que alarga la fase de ajuste del mercado prolongándola varios años». Hay que tener en cuenta que la obra nueva residencial ha registrado números espectaculares en España en los últimos años, alcanzando las 912.000 viviendas iniciadas en 2006 como pico del ciclo.

Incluso este año, en el que ya se hablaba de desaceleración y cambio de tendencia, se han comenzado a construir 675.000 nuevas unidades. Sin embargo, para el año que viene este estudio no prevé que se inicien más de 300.000 nuevas viviendas.

De todas formas, y a pesar de estos números desmesurados que hablan por sí solos, el estudio de la consultora ha querido hacer hincapié en la importante heterogeneidad en los mercados inmobiliarios de las distintas zonas de España.

Costa del Sol

De esta forma, la consultora apunta a la Costa del Sol malagueña como el lugar del país donde más pueden caer los precios de la vivienda, por haber incurrido más en la sobreoferta en estos años. Caídas de precio de hasta el 15% se anuncian, por tanto, para 2008 en esta zona, que ya ha registrado este año bajadas del precio medio de la vivienda del 4,7%.

Para las capitales de provincia y las áreas metropolitanas de las grandes ciudades, sobre todo en Madrid, Barcelona y Valencia, se esperan retrocesos de precios menores, de entre un 5% y un 10%, y se apunta que la vivienda ya está bajando de precio de forma encubierta.

Sector terciario

Por último, el informe de Aguirre Newman, compañía especializada en oficinas y centros comerciales, prevé un buen comportamiento de este sector para el próximo año. Según sus estimaciones, el sector de centros comerciales muestra en España «un significativo potencial de crecimiento». España es, según los datos, el tercer país que mayor actividad tiene en este sector, detrás de Rusia y Turquía.