

Muere un buceador en Elantxobe.

Un buceador ha fallecido y otro ha resultado herido después de sufrir un golpe de mar cuando hacían una inmersión en Ogoño. **P.32**



016, TELÉFONO DEL MALTRATO
NO DEJA HUELLA EN LA FACTURA **P.35**

¿ESTALLA LA BURBUJA INMOBILIARIA?

GONZALO BERNARDOS

CATEDRÁTICO DE TEORÍA ECONÓMICA Y DIRECTOR DEL MASTER INMOBILIARIO DE LA UNIVERSIDAD DE BARCELONA

“Las viviendas van a bajar más del 20% y en uno o dos años se van a encontrar auténticos chollos”

Bajadas en los precios, casas que sobran, entidades recorriendo los créditos... El escenario de vivienda que dibuja Gonzalo Bernardos está plagado de nubarrones

CONCHA LAGO

BILBAO. Su recomendación es clara: es el momento de vender y los compradores potenciales deben esperar un poco más a la búsqueda de “algún chollo”. Lo dice un experto que ya el año pasado “vaticinó” que el precio de la vivienda en España bajaría más del 20% en el periodo 2007-2009, según un informe avalado por la Universidad de Barcelona.

Frente a todos aquellos que reclaman prudencia y que no se creen alarmismos, usted se erige como el ‘pepito grillo’ del mercado inmobiliario.

Y eso que me muestro más moderado de lo que creo. Pero ¿por qué he dicho que entre 2006 y el 2009 el precio de la vivienda va a caer más del 20%? Porque es la verdad. Lo único que he hecho ha sido analizar el panorama inmobiliario que se caracteriza por unos precios desorbitados, un exceso de oferta de pisos impresionante, una demanda escasa de vivienda y una política poco efectiva.

Entonces ¿qué tengo que hacer si quiero comprar? ¿Esperar y guardar el dinero debajo del colchón?

Ahora lo que toca es estar *quieto-parao*, invertir en fondos o lo que sea y esperar un año o dos porque se van a poder encontrar auténticos chollos. No hay que olvidar que las inmobiliarias están vendiendo ahora entre un 50 y un 80% menos de lo que vendían el año pasado. Antes muchas veces no vendían pisos, simplemente los despachaban. Las estadísticas de las inmobiliarias ni se las crea. Además sólo hace falta darse una vuelta por los municipios del sur de Madrid, por ejemplo, y se dará cuenta de todos los excedentes que hay.

Pero ¿qué sucede si lo que tengo es un piso que no consigo vender en los últimos meses?

Pues está claro que la solución es bajar el precio. Por el piso que hoy pide treinta, igual debe dejarlo en 28 porque mañana puede costar 26. Olvídense de que hace dos años le podía sacar 35 porque esos tiempos ya han pasado y a eso ha llegado demasiado tarde.

¿Qué pasa? ¿El negocio es vender ahora e irme de alquiler?

No creo que casi nadie piense en vender para irse de alquiler porque hay unos costos sociales que hace que eso no merezca la pena. Es

decir, ¿de qué me sirve tener 10 ó 12 millones de más si luego mi mujer está muy lejos del trabajo o mi hijo no puede estar con sus amigos?

No me diga ahora que el ladrillo ha dejado de ser una inversión segura.

Eso se había convertido casi en un mito. Lo cierto es que en el periodo 92-97, si descontamos la inflación de ese quinquenio, los pisos bajaron un 22%. La situación no es mucho más dura que la de aquellos años. Pero el *boom* 2000-2005 es muy difícil que vuelva a repetirse.

Habla usted de un stock importante de vivienda, de que sobran pisos.

Si, fíjese: A finales de la década de los 90 se construían 350.000 pisos al año y en 2006 se batieron récords y se levantaron 920.000. En un año normal se venden unas 450.000 casas (el equivalente al 1% de la población del país), así que se necesitan más de dos años para satisfacer la oferta y eso si no se construyera nada. Hay stock porque se empieza a vender poco, porque ya no se compra para invertir. He calculado que pueden llegar a sobrar un millón de viviendas. Sólo un dato, España tiene el triple de viviendas por habitante que Estados Unidos.

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria es un hecho.

¡Ojo! A los periodistas les gusta mucho eso de la burbuja pero tengo que matizar. Entre 1998 y 2006 la vivienda ha subido un 184% pero descontando la inflación, un 30%.

Ahora no se está pinchando la burbuja lo que está ocurriendo es que se está produciendo un ajuste en la sobrevaloración de los precios que era excesiva. No es normal que en cualquier capital de provincia con más de 300.000 habitantes se estuviesen pagando 6.000 euros por metro cuadrado. Es totalmente desmesurado que en determinadas zonas de Donostia, costase 10.000 euros. Por eso bajan los precios. Por las viviendas carísimas, los créditos que no dejan de subir y las familias hipotecadas a cincuenta años. Hay unas cuantas promotoras a punto de caer y le puedo asegurar que muchas refinanciadoras de créditos ya se dan por desaparecidas. Lo que ahora vale diez, puede llegar a valer ocho y hasta siete. En la Costa del Sol hay segundas rebajas.

¿Las segundas residencias son las más afectadas por este frenazo?

Las que más han empezado a sufrir son aquellas donde mayor ha sido la especulación y donde mayor era la oferta. Estoy hablando de algunas zonas del Mediterráneo, como el sur de Castellón, de algunos municipios de Lleida y Tarragona donde había más pisos que habitantes censados. Esas zonas ya



Gonzalo Bernardos, en una aula de la Autónoma. FOTO: ARCHIVO

50% de la compra, en 1991, empezó a desgravar la segunda vivienda, los créditos eran variables a 15 años y ya se empezó a dar dinero hasta para el 80% de la compra. Después se produce el *boom* inmobiliario y a comienzos de 2000 los tipos de interés bajan muchísimo y se conceden créditos hasta a cincuenta años. Así que todas las facilidades que se podían dar para la compra ya se han dado. El mercado ya se ha dinamizado todo lo que se podía dinamizar.

El panorama que describe es desolador.

Es malo para el sector inmobiliario, para los que querían especular, para los constructores... pero no para los jóvenes que podrán comprar a precios más interesantes. La crisis de las hipotecas de alto riesgo en Estados Unidos –denominadas *subprime*–, supondrá una reducción del 50% del crédito a promotores de aquí a dos años. El recorte lo aplicarán más las cajas que los bancos, y lo van a sufrir especialmente los promotores pequeños y aquellos que no son profesionales históricos y que se han sumado a la promoción a caballo del último *boom* inmobiliario.

¿Qué opina sobre la política de vivienda en Euskadi?

Es una política desquiciada. Prueba de ello es que con la Ley de Suelo, que obliga a edificar el 75% de vivienda protegida, los promotores vascos han metido la burbuja en Asturias y en Cantabria. Esa política les ha roto el modelo de negocio porque la rentabilidad ha bajado mucho y porque además ahora ya no existe demanda por motivos de inversión.

Aquí también proponen gravar con un canon los pisos vacíos.

Esa es otra barbaridad. El INE en sus estadísticas dice que hay un 12% de viviendas vacías pero la realidad es que no llega ni al 3%. Además ¿qué es un piso vacío?, ¿cuándo se utiliza un mes porque los otros once he estado trabajando fuera?, ¿cuándo gasto poco de agua y luz? Esa vigilancia implica casi tener una policía de vivienda, que es un disparate.

A usted tampoco le gustan las políticas sobre alquiler de Zapatero que tilda de populistas...

Es que es el *abc* de la teoría económica, al final se lo lleva el propietario. ¡Ya verá lo que tardan los alquileres en subir los famosos 210 euros!

Pero ¿por qué siempre comprar? ¿Por qué no alquilar?

Pues porque los jóvenes no quieren ser menos que sus padres y porque hoy si no compras eres un fracasado. ¿O es que alguien se quiere morir viviendo en una casa alquilada?

están heridas de muerte porque no eran conscientes de que lo que hoy es demanda para el promotor mañana es competencia.

¡Ya, bueno! pero dentro de dos años otra vez los precios se dispararán y se pondrán por las nubes.

A partir de 2009 todo dependerá de la situación en que se encuentre la economía española y la economía internacional. El problema es que afecta a todo el sector financiero y a esos créditos concedidos a constructoras que ya no venden sus promociones. Pero mucho me temo que a partir de 2010 esto no va a ir a mejor. Pongo un ejemplo: en 1978, los préstamos se daban a interés fijo, a cinco años y se financiaba el

“Las zonas que están sufriendo más son aquellas donde hay mayor oferta y donde se ha especulado más”