



ANÁLISIS

Radiografía del ladrillo

Seis millones de viviendas nuevas fueron lanzadas al mercado entre 1997 y 2008, periodo en el que el precio del metro cuadrado se triplicó • La responsabilidad de la recuperación depende de la salud de la construcción

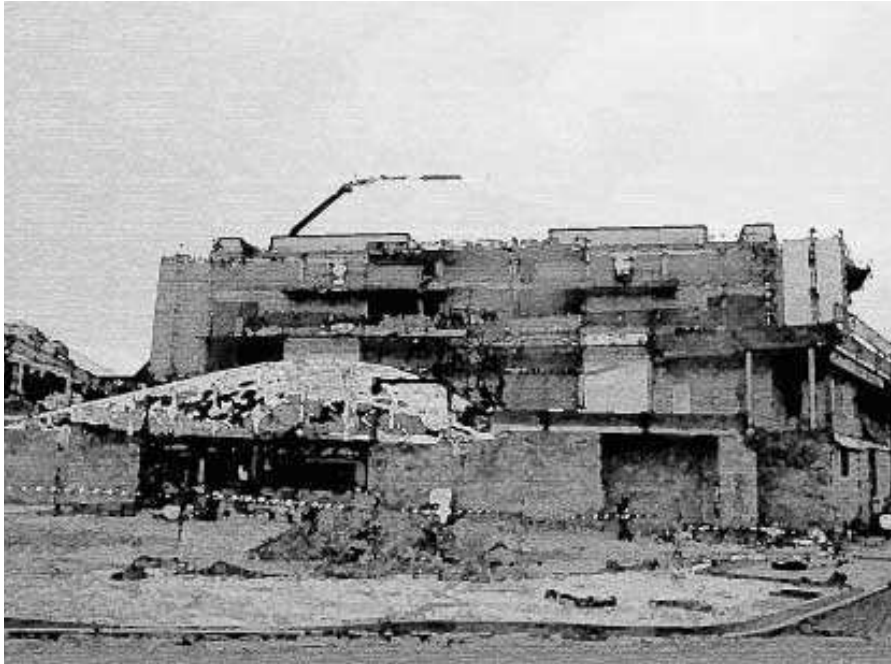
Joaquín Aurióles

Universidad de Málaga



PROMOTORES inmobiliarios, bancos y administraciones públicas, especialmente ayuntamientos, formaron el triángulo mágico que permitió a España deslumbrar al mundo, al menos esto es lo que pensaban algunos, con tasas de crecimiento superiores al 3,5% en promedio entre 1996 y 2007. La mayor parte del mismo, el 3,2%, se tradujo en creación de empleo, lo que también nos permitió algún gesto inoportuno de arrogancia frente a algunos de nuestros vecinos con problemas, a pesar de que no faltaron las denuncias sobre la precariedad de las contrataciones y sobre el inadecuado comportamiento de la productividad que se deducía del paralelismo entre ambas cifras. Tampoco faltaron las voces que advertían sobre las consecuencias que tendría el estallido de la burbuja, porque, en última instancia, de eso se trataba. De una inmensa burbuja especulativa levantada en torno a la construcción que, debidamente aderezada con su correspondiente dosis de corrupción y consentimiento político y social, proporcionó recursos extraordinarios a promotores inmobiliarios, entidades financieras y ayuntamientos durante aproximadamente una década.

En efecto, la construcción consiguió crecer a una tasa media del 5,1% a lo largo de su etapa dorada y se estima que, aunque la rotación era muy elevada, el empleo equivalente llegó a aumentar a una velocidad superior al 6,5% anual, como promedio. Seis millones de viviendas nuevas entre 1997 y 2008 lanzadas a un mercado que alcanzó su cénit con las 865.000 construidas en 2006, a pesar de lo cual,



el precio del metro cuadrado llegó, según el Ministerio de Vivienda, a multiplicarse por tres entre esos mismos años.

La magnitud del desastre en los mercados irracionales, que podríamos identificar como aquéllos en los que las cantidades que se intercambian y sus precios se mueven en el mismo sentido durante mucho tiempo, depende de la duración de la irracionalidad, por lo que el caso del mercado inmobiliario español puede considerarse como paradigmático. Como es lógico, el impacto del estallido alcanzó de lleno a inmobiliarias, bancos y ayuntamientos, pero sobre todo a los afectados por los 850.000 empleos destruidos desde principios de 2008. La cuestión es que según el INE, a lo largo de 2009 el sector de la construcción experimentó un crecimiento negativo del 7,8%, aunque con una suave amortiguación de la caída durante el último

trimestre del año, que no ha tardado en identificarse como una esperanzadora señal de aproximación al ansiado cambio de rumbo.

También ha contribuido que Eurostat haya identificado a España como la economía europea en la que más intensamente creció la producción de la construcción durante el pasado mes de diciembre, aunque en términos generales, el conjunto de las previsiones para 2010 son más bien pesimistas. Una de las más radicales es la de Euroconstruct, una red integrada por empresas europeas del sector con el fin de elaborar pronósticos rigurosos sobre las perspectivas del sector, que considera que España ha sido, junto con Irlanda, el país donde la crisis de la construcción ha golpeado más duramente en 2009 y que seguirá haciéndolo durante este año. La explicación está en que el segmento residencial de nueva planta sigue sin en-

contrar una senda de corrección al exceso de oferta y en que la demanda se mantiene débil y sin reaccionar frente a los ajustes de los precios y los estímulos fiscales. Sus estimaciones señalan una caída de actividad del 33% en 2008 y del 55% en 2009, por lo que se atreven a pronosticar una parálisis virtual de la actividad en 2010, a lo largo del cual el mercado se va a limitar a atender el grueso de la demanda que pueda existir dando salida a los remanentes de la última etapa de la burbuja.

Una visión pesimista que apunta en la misma dirección que Ceprede, que estima en 1,25 millones el exceso de oferta de vivienda libre en el mercado, pero que presenta junto a otro dato que debería invitar al optimismo: la demanda de viviendas, que estima en 300.000 anuales, podría igualarse al número de viviendas terminadas en el tercer trimestre de

2010. No es para tirar cohetes, pero al menos permite vislumbrar una fecha en la que podríamos empezar a percibir que la saturación que en estos momentos existe en el mercado, pudiera comenzar a remitir a finales de año. La mala noticia es que para el centro de predicción de la Universidad Autónoma de Madrid, es difícil que el proceso pueda culminar antes de 2015, que es la fecha que identifica como más probable para el inicio de la recuperación en el sector.

¿Demasiado pesimista? Es posible, pero los factores que podrán corregir la previsión son los que en estos momentos mantienen adormecida la demanda. En primer lugar, el empleo y los salarios, para

PREVISIONES

El desempleo y la menor creación de nuevos hogares mantienen adormecida la demanda

los que no se esperan buenas noticias al menos en los próximos dos años. En segundo lugar, el número de nuevos hogares, igualmente en retroceso y alejándose cada vez más del máximo de 500.000 constituidos en 2005. De hecho, hay estimaciones que señalan que la crisis y el frenazo de la inmigración podrían llevar la cifra a los niveles de la década pasada, bastante inferiores a los 300.000 que figuran en la estimación de Ceprede. Además están las condiciones de financiación y algunos factores sociológicos, como el alargamiento de la etapa de formación de los jóvenes y el retraso de la edad de abandono del hogar familiar o la reducción en el número de divorcios y separaciones. Un resumen, en definitiva, sesgado hacia el pesimismo, pero del que cuelga la tremenda responsabilidad de condicionar el comienzo de la recuperación para el conjunto de la economía española.