

LA GACETA DEL LUNES, 18 DE JUNIO DE 2007

# Economía

## CONSTRUCCIÓN

# La desaceleración de la vivienda se compensará con la obra pública

La opinión de los expertos se mueve entre el aterrizaje suave y el desplome de los precios

J. GARCÍA / E. MORALES  
Madrid. La comentada desaceleración de la actividad constructora de vivienda, así como un hipotético desplome de los precios, no hace más que aportar una importante dosis de incertidumbre al sector, alentada en gran medida por los numerosos informes, en muchas ocasiones contradictorios, que se hacen públicos bien por los servicios de estudios de las entidades financieras o bien por las distintas universidades o expertos.

Por su parte, los agentes de sector coinciden en señalar que se trata de un *impasse* y que la caída mínima de la actividad inmobiliaria será cubierta, con creces, con el incremento de la obra pública. Las cifras oficiales evidencian que se siguen construyendo más pisos —el 8% más en el primer trimestre—, pero no todos los expertos comparten que la demanda vaya a resistir.

Para el Banco de España, la inmigración, la participación en el mercado de la mujer y las nuevas familias contribuirán a que, como mínimo, se mantenga la demanda como hasta ahora. En esta línea se sitúa Caixa Cataluña, que descarta una brusca caída de la actividad. En su opinión la actividad se ralentizará algo. De una cifra de 800.000 nuevas viviendas, se bajará a otra comprendida entre las 500.000 y las 600.000 a lo largo de los dos próximos ejercicios, a lo que contribuirá, en buena parte, la crea-



Las previsiones apuntan que se pasará de unas 800.000 nuevas viviendas al año a más de 500.000. BLOOMBERG

ción de nuevos hogares, derivada de la importante entrada de inmigrantes, verdaderos motores de la demanda

de vivienda. Para el Servicio de Estudios de Caja Madrid, será en 2008 cuando asistamos a un notable ajuste en la

## SOMOS EL TERCER CONSUMIDOR DE CEMENTO

□ Para Philip Hatchwell, vicepresidente del Grupo Excem, empresa familiar que centra una buena parte de sus actividades en el sector cementero, las empresas constructoras apenas notarán el descenso de actividad. La obra civil suplirá la ligera caída de la actividad inmobiliaria. Asegura que las constructoras se adaptarán a la nueva situación —de hecho lo están haciendo— y que muy posiblemente la caída de la demanda inmobiliaria en España se suplirá con la construcción de vivienda e infraestructuras por parte de compañías nacionales fuera de nuestras fronteras, principalmente en los países del Este. Polonia y Rumanía serán los principales destinos. Para ilustrar, basta decir que una mínima caída de la actividad constructora no será preocupante. Asegura que España es el tercer consumidor mundial de cemento, sólo detrás de Estados Unidos y China, y con diferencia el principal consumidor europeo, muy por delante de Italia, datos que utiliza Hatchwell para dejar claro que esto seguirá siendo así, pese a la probable ligera desaceleración de la vivienda en España.

contraerse el 20% hasta el entorno de las 600.000 unidades, una cifra que estará mucho más acorde con las expectativas de la demanda. Con ello se conseguirán una ralentización en la carrera al alza de los precios, aunque nunca una caída brusca de los mismos, como sucedió en 1992, cuando los precios se redujeron el 9,2%.

Con respecto a este año, podrían aumentar entre el 3% y el 4%, para estancarse o caer ligeramente en 2008. Pero los hay más pesimistas y consideran que la demanda inmobiliaria podría caer hasta un 60% de lo que se construya. Ésta es la opinión del profesor Gonzalo Bernardos de la Universidad de Barcelona, que pronostica que de aquí a 2009 el precio de la vivienda podría desplomarse el 20%. El *Iberian Navigator* del Deutsche Bank admite que los precios de la vivienda en España podrían bajar en 2008 entre el 2% y el 8% interanual.

### Alternativa saludable

La alternativa es la obra civil, que ha experimentado un pequeño descenso tras la finalización de las grandes infraestructuras poco antes de los comicios municipales. Sin embargo, este descenso será puntual, puesto que, si se cumple una tercera parte de las promesas realizadas en campaña, el incremento de la construcción de viviendas públicas y de infraestructuras locales y autonómicas estará más que garantizado.

inversión en construcción, especialmente del mercado de vivienda. Así, el número de viviendas iniciadas podría