

ENTREVISTA | **Gonzalo Bernardos** Director del Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la UB

‘Es buen momento para comprar piso’

POR **JAUME APARICIO LÓPEZ**

¿Cómo ha llegado el sector inmobiliario a la actual situación?

En primer lugar porque los bancos han dado créditos a quien no debían. Para inflar una burbuja inmobiliaria siempre es necesario que haya crédito, ya que tanto el comprador de viviendas como el promotor lo necesitan. Y después por el mito, muy extendido en España, de que el precio del ladrillo no bajaría nunca.

También ha habido un exceso. Claro. En el 2006 se programan en España 920.199 viviendas y sólo se venden 425.000, eso pone punto final al círculo virtuoso que había llevado a España a unos crecimientos superiores al resto de Europa.

¿Por eso saldremos más tarde de la crisis?

Lo haremos por dos motivos. Primero porque somos un país cigarra, hemos vivido por encima de nuestras posibilidades. Segundo por la gestión desastrosa del Gobierno. Si el sector inmobiliario es clave para salir de la crisis el Gobierno está haciendo todo lo posible para que no se recupere.



Los precios de las viviendas ya se han reducido cerca de un 30% y no bajarán mucho más

¿Cómo?

Mientras da subvenciones para comprar coches en el mercado de la vivienda hace todo lo contrario: sube el IVA, quita la desgravación fiscal por la compra de pisos y, además, construye Vivienda de Protección Oficial (VPO).

Pero la VPO es más barata.

No crea. En muchas poblaciones el precio de la vivienda libre es similar e incluso más bajo que los de VPO. En Madrid para intentar fomentar la construcción de VPO subieron el precio de los pisos sociales y ahora son más caros.

¿Hay mucho stock de viviendas?

En España lo cifro en 1,5 millones de viviendas. De éstas, 500.000 están bien ubicadas y si se ponen a buen precio costará unos tres o cuatro años venderlos.

Eso es mucho tiempo, ¿no?

Pero es que se han hecho barbaridades. Si en un año tu construyes 400.000 viviendas más de las que se venden y en el año anterior 350.000, son muchos pisos.

...

Luego tienes 500.000 viviendas de segunda residencia. Si cuesta que el banco te dé una hipoteca para comprar un piso de uso habitual, para el ‘turístico’ peor. La única manera de quitártela es ir al mercado europeo, crear marca y hacer cosas que antes no hacía falta.

Faltan 500.000 viviendas.

Monumentos espontáneos a la burbuja inmobiliaria. Edificios mal ubicados en poblaciones sin demanda natural que no tienen salida. Por ejemplo, Alcarrás, Marina d’Or, Valdeluz...

Ahora hay el mito de que los precios seguirán bajando.

Las grandes capitales, Barcelona y Madrid, ya han llegado al límite

PERFIL | Gonzalo Bernardos (Barcelona, 1962) es profesor titular y Director del Máster en Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la Universidad de Barcelona. Será uno de los conferenciantes que participarán en la XIII Jornada Monográfica sobre l’Habitatge que organiza el martes la APPCE y el Colegio de API de TGN.



► **Gonzalo Bernardos hará el próximo martes en Tarragona un análisis de la situación actual y de las perspectivas del sector inmobiliario.** FOTO: DT

o les falta muy poco, mientras que Tarragona o Reus y los pisos bien ubicados acabarán de bajar el año que viene. Hay que tener en cuenta que los precios han caído una media del 25% y el 30% y no el 8% como dicen las estadísticas

del INE, que las hace Pinocho... porque no dicen ni una verdad.

Por tanto, ¿es buen momento para comprar?

Claro. Es difícil que bajen más. Ahora es el momento de comprar

porque hay grandes oportunidades y el euríbor está bajo. Una hipoteca de 240.000 euros a 40 años es un 36% más barato que hace un año.

Sólo falta el crédito.

El que no haya crédito tiene que ver con la situación de los directivos del sector financiero que lo han hecho fatal y siguen agarrados en sus poltronas. En cualquier empresa un ejecutivo que haga mal su trabajo paga las consecuencias, ¿cuántos directivos han perdido su trabajo por mala labor? Necesitamos un cambio, que vengan nuevos directivos y que hagan fusiones y planes de empresa desde el punto de vista económico y no luchen por el control de la obra social.

¿Qué le parece la Jornada monográfica que propone la Agrupación Provincial de Promotores y Constructores de Edificios de Tarragona?

Estas jornadas se trata de hacer cosas juntos y encontrar soluciones. La APPCE y API son asociaciones modélicas. Es difícil que te encuentres con gente tan emprendedora y con tanta visión de futuro al mando de asociaciones de este tipo.

¿Qué soluciones propondrá usted en la Jornada?

Reformar de verdad el sistema financiero, que el Gobierno haga las reformas estructurales necesarias para que la economía marche bien y el resto destinadas a reactivar el sector inmobiliario.

¿Por ejemplo?

Ofrecer al comprador un tipo de interés del 2,5% durante cinco años para que no esté pendiente del euríbor y darle confianza. Que el Ministerio avale el 30% del precio del piso para que los bancos vean que no hay riesgo y poner una nueva desgravación fiscal para la vivienda.

AUTOMOCIÓN ■ POR NO VENDER SU FILIAL EUROPEA A MAGNA

La plantilla alemana de Opel protesta contra GM

Miles de trabajadores de Opel en Alemania secundaron ayer los paros convocados por los sindicatos del sector en protesta por la decisión de General Motors de no vender su filial europea a la austriaco-canadiense Magna. Está previsto que las movilizaciones se extiendan mañana y el lunes próximo a otras factorías europeas, aunque la reacción a la decisión de la matriz estadounidense no ha sido homogénea. En Alemania, donde Opel emplea a unos 25.000

trabajadores en cuatro factorías –Rüsselsheim, Eisenach, Bochum y Kaiserslautern– la decisión de GM se interpretó como una declaración de guerra.

Por su parte, General Motors (GM) mostró ayer su disponibilidad a reunirse «en breve» con los gobiernos europeos donde tiene ubicadas sus plantas para explicar el plan de reestructuración de Opel que prevé la eliminación de unos 10.000 puestos de trabajo en Europa. –EFE

Breves

EMPLEO

La crisis reduce la jornada laboral en España hasta las 40,6 horas

La jornada laboral semanal se redujo en la Unión Europea (UE) y en España durante el segundo trimestre de este año. También hizo aumentar el número de trabajadores a tiempo parcial. Según Eurostat, en la UE hubo un descenso de la jornada en 0,7 horas semanales, desde las 41 horas que se trabajaban en el segundo trimestre de 2008 hasta las 40,3 en el mismo periodo de 2009. En España la disminución fue de 0,6 horas, lo que supone una media de 40,6 horas trabajadas a la semana.

LABORAL

La negociación colectiva de 2009 está a punto de concretarse

La negociación colectiva de 2009 se cerrará con consenso entre las organizaciones empresariales y sindicales más importantes del país. Así constará en la declaración conjunta que firmarán en próximos días las patronales CEOE y CEPYME y CC OO y UGT. El acuerdo supondrá un paso muy importante en la recuperación de las buenas relaciones laborales y permitirá albergar la esperanza de que el diálogo social con el Gobierno vuelva a recuperarse.

INDUSTRIA

La producción industrial modera su caída y retrocede un 12,5% en septiembre

La producción industrial española suavizó en septiembre sus malos resultados, y registró una caída interanual del 12,5%, según los datos facilitados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Es la decimoséptima bajada anual consecutiva que registra el sector de la fabricación, que no levanta cabeza desde que estalló la crisis. Este recorte del 12,5%, no obstante, continúa la tendencia a reducir la magnitud de las caídas observada desde el pasado mes de julio.