

Divisas

VALOR DE 1 EURO

| | | |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Reino Unido 0,6654 libras | Japón 156,16 yenes | Brasil 2,78930 reales |
| Suiza 1,6129 francos | China 10,1209 yuans | Uruguay 31,6995 pesos |
| Suecia 9,1431 coronas | Pakistán 78,9672 rupias | Colombia 2,909,79 pesos |
| Rusia 34,428 rublos | Marruecos 11,107 dirhams | Argentina 3,99240 pesos |
| Rumanía 3,4119 leus | Filipinas 63,589 pesos | Perú 4,13450 soles |


La frase

Jordi Canals
DIRECTOR GENERAL DEL IESE

«Trabajamos para que el IESE sea siempre una referencia de excelencia profesional y de espíritu de servicio»



El precio de la gasolina




| | |
|-------------|----------------|
| Gasolina 95 | 0,96 € / LITRO |
| Gasolina 98 | 1,07 € / LITRO |
| Gasóleo | 0,90 € / LITRO |

El precio del dinero

| | | | |
|-----|-------|---------------|--------|
| BCE | 3,50% | Interbancario | 4,078% |
|-----|-------|---------------|--------|

Evolución del euríbor



| | | | |
|-------|--------|--------|----------------------|
| s | o | n | d |
| 3,60% | 3,715% | 3,799% | 3,864% |
| | | | 3,921% (PROVISIONAL) |

Opinión

Previsiones sobre la evolución del mercado inmobiliario

La vivienda bajará este año

España no es una excepción y el exceso de oferta afectará a los precios

GONZALO Bernardos



En España, muchos ciudadanos consideran que el mercado de la vivienda es una excepción al comportamiento de las leyes de la oferta y la demanda. Están de acuerdo en que, en otros bienes y activos (como el petróleo, las acciones y los bonos), el precio sube cuando la demanda supera a la oferta y baja en caso contrario. No obstante, según ellos, este comportamiento simétrico no tiene lugar en el mercado residencial.

Para la sabiduría popular, el precio de la vivienda sube tanto cuando la demanda excede a la oferta, como cuando esta supera a aquella. Pero no considera idénticas a ambas situaciones. En la primera, la subida supera a la tasa de inflación del periodo. En la segunda, dicho incremento se sitúa por debajo de la inflación. Ningún manual de Economía refleja la excepcionalidad de dicho comportamiento, pero casi nadie se opone a esa visión de funcionamiento del mercado residencial español.

DISCREPO de la sabiduría popular. El mercado de la vivienda en España no tiene ninguna característica singular para constituir una excepción de las leyes de oferta y demanda. Debido a ello, el precio de la vivienda baja cuando existe un exceso de oferta y los propietarios y promotores se convencen de que, para tener más posibilidades de venta, deben reducir los precios inicialmente establecidos. Creo que esta situación tendrá lugar en el 2007. En concreto, espero una reducción del precio de aproximadamente un 4%. Y este no será un año excepcional, pues es muy posible que el valor de mercado de las viviendas siga reduciéndose en los próximos.

Mi opinión se sustenta en tres motivos: un elevado estoc de viviendas sin vender; una reducción esperada de la demanda y una



MARIA TITOS

Si quiere comprar un piso, tenga paciencia. Compre solo si es una oportunidad o espere

gran oferta prevista. El primer aspecto ya lo ve en las calles del país cualquier persona que preste un mínimo de atención a su entorno. Hay una proliferación de propiedades con el cartel «venta», inexistente en los periodos inmediatamente precedentes. En obra nueva, escasas promociones se venden en su totalidad sobre plano. Y cada vez es más frecuente observar cómo, en el momento de constitución de la correspondiente comunidad de propietarios, más de un 50% de los pisos de la misma aún son del promotor (especialmente en las provincias de Madrid, Málaga y Alicante).

En vivienda usada, principalmente en las ciudades de Barcelona y Madrid, ha crecido espectacularmente el número de pisos que están a la venta desde hace más de un año. Ambas situaciones se observan porque en el 2006, aunque no bajó el precio de la vivienda en España, la absorción de la oferta por parte de la demanda sí que lo hizo de forma sustancial.

En el 2007, la demanda de viviendas sufrirá una significativa reducción. En la realizada por motivo de uso, las principales causas estarán relacionadas con la disminución de la capacidad financiera de las familias y con un menor crecimiento de la ocupación. En el primer caso, el factor clave será la evolución alcista de los tipos de interés. Una previsiblemente moderada desaceleración del PIB en Estados Unidos, unido a la subida del IVA en Alemania (del 16% al 19%) y a la probable confirmación de la recuperación de la demanda interna de su economía, pueden provocar que el euríbor a un año (principal índice hipotecario) alcance el 4,75% este año. El menor vigor del consumo privado (gasto de las familias) y la reducción del número de viviendas iniciadas generarán una inferior creación de empleo. Esta situación retrasará en un número significativo de parejas el cambio de una vivienda de alquiler por otra de propiedad o la emancipación del núcleo familiar original, mediante la adquisición de un piso.

En el caso de la demanda para inversión, el elevado exceso de oferta y la subida prevista de tipos de interés provocarán la reducción de la misma. El primer factor hará prácticamente imposible dar el pase (comprar y vender, obteniendo una eleva-

da plusvalía, sin llegar a escriturar la vivienda). El segundo provocará que muchos inversores patrimoniales, que destinan el piso adquirido al arrendamiento, ya no puedan pagar la cuota hipotecaria generada por la vivienda comprada con el importe del alquiler recibido. En la actualidad, la demanda por motivo inversión, especialmente la de carácter especulativo, se está trasladando al Este de Europa. Para muchos especuladores, ahora el *Eldorado Inmobiliario* ya no se encuentra en España, sino en los nuevos países de la UE (Polonia, Hungría, Rumanía).

PREVISIBLEMENTE, en el año 2006 el número de viviendas visadas rozará las 925.000 unidades. Constituirá un récord histórico y más que cuadruplicará el observado en el último año alcista del anterior boom inmobiliario (en 1991 se visaron 210.000 viviendas). Esta elevada oferta responde principalmente a tres causas: las grandes facilidades crediticias otorgadas a los promotores por parte de las entidades financieras (en algunas ocasiones, el importe del crédito cubre el precio del solar y el IVA generado); la creencia de numerosos promotores de que el precio de la vivienda no puede bajar en España; y la entrada en esta actividad de numerosos advenedizos atraídos por los elevados beneficios obtenidos por el sector en años anteriores. Aunque el número de residencias visadas disminuirá en el 2007, las 725.000 nuevas unidades continuarán siendo superiores a la demanda prevista (alrededor de 350.000 viviendas).

Por tanto, si tiene intención de adquirir un piso, tenga paciencia. Mire, compare y, sólo si encuentra una auténtica oportunidad, compre. En caso contrario, espere. Tendrá suficientes oportunidades en los próximos años para encontrar la residencia que desea. En cambio, si ha invertido recientemente en vivienda, no se lo piense dos veces: póngala en venta. Es posible que el próximo año le paguen menos de lo que obtendría en la actualidad. =

Director del máster de Asesoría y Consultoría Inmobiliaria de la UB.

En breve

Cisco demanda a Apple por el nombre iPhone

LA COMPAÑÍA de redes tiene patentado el nombre con el que Steve Jobs presentó el pasado martes el primer teléfono de Apple. Cisco, que admite los intentos de Apple por comprarle el uso de la marca de su teléfono por internet para el hogar Linksys, quiere impedir que la compañía del iPod utilice el nombre hasta que no se resuelva la negociación. «Es una marca que para nosotros tiene mucho futuro», asegura el vicepresidente Mark Chandler.

Vendidos 4 millones de móviles estas fiestas

LAS VENTAS del periodo suponen el 20% de las totales del año en España. Los terminales más vendidos fueron de diseño, como el Motorola V3 rosa, el LG Chocolate y el Nokia 6111 rosa, según la cadena de distribución The Phone House. El 84% de los móviles vendidos tenían cámara de fotos, más del 73% contaban con tecnología inalámbrica Bluetooth, y el 40%, con tarjeta de memoria. Los accesorios crecieron el 33%.

CCOO pide un alza del 3,5% para funcionarios

EL SINDICATO Comisiones Obreras reclama además una aportación del 0,5% de aportación al plan de pensiones para los más de 150.000 empleados públicos de la Generalitat, un aumento pactado en 2005. La subida salarial para este año, a su juicio, debe ser del 2% en todos los conceptos, del 1% en las pagas extra, del 0,2% para compensar el diferencial entre el IPC español y catalán, y del 0,3% como fondo adicional.

Catalunya acumula más suspensiones de pagos

LA COMUNIDAD registró el 21,6% de procesos concursales, antes conocidos como suspensiones de pagos, según datos de la aseguradora Crédito y Caución. En 2006 se registraron 894 procesos, un 3% menos que en el 2005. Cuatro comunidades autónomas concentran más del 65% de los procedimientos publicados en el 2006. Los mayores aumentos respecto a 2005 se concentran en la Comunidad Valenciana que adelanta al País Vasco y Madrid en el ranking.