



Un mercado que aún funciona

El relativo éxito de la feria Low Cost, (textualmente bajo coste, referido a pisos en este caso), celebrada en Barcelona y el hecho de que Caixa Catalunya haya vendido casi cuatrocientos pisos procedentes de la ejecución de hipotecas en un mes, significa que sigue habiendo un cierto mercado para el sector, aunque, es evidente, mucho menor del que existía hace dos años. Se sabe que las transacciones han bajado más de un treinta por ciento en un año, pero eso significa que aún se mantienen en más de un sesenta por ciento de su registro más elevado, datos que permiten suponer que el sector no está en una parálisis total, aunque sea un mercado muy dificultoso que ya no permite los márgenes con los que se ha estado trabajando. El caso está en definir, y aceptar, una situación de normalidad, sabiendo que va a ser muy difícil, por lo menos a corto y medio plazo, recuperar las cotas de ventas de los últimos años.

Las ferias Low Cost, que por lo visto se van a repetir en otras ciudades, y las ofertas ventajosas de las entidades de crédito, están adelantando un proceso inevitable, al que se tendrán que sumar los promotores, que se quejan de las expectativas que ese tipo de acontecimientos provocan en un mercado que aún funciona. Parece evidente que una vez que se recupere la disponibilidad de créditos y se abaraten en mayor o menor medida los precios, el sector debe recuperar una cierta mecánica que debe servir para absorber el stock, del que se desconocen datos fiables, por lo que sería de gran importancia un estudio definitivo sobre la cuestión. Por lo que respecta a los créditos parece que la solución no es inmediata. Es verdad que se están concediendo, pero sólo con unas garantías muy exigentes y por cantidades muy inferiores a las que se concedían hace sólo dos

años. Para que la situación se clarifique falta aún por aplicar el plan de recapitalización de las cajas en el que, según los primeros datos, se deben invertir casi cien mil millones de euros. En todo caso el sistema financiero, tarde o temprano, tendrá que volver a su negocio, que es prestar dinero con la fluidez necesaria como para que el país vuelva a funcionar. En cuanto al precio de las viviendas, su evolución se efectuará dependiendo en cada caso de las prisas y necesidades de sus propietarios, sean entidades de crédito o promotores. A estos hay que recordarles que la libertad de mercado posibilita a cualquier propietario a fijar libremente el precio de la vivienda, por lo que no son aceptables sus quejas sobre la celebración de eventos como la citada feria Low Cost. Lo que ha hecho el Ministerio de la Vivienda - un censo fiable de las viviendas en stock, en el que se recogen sus características y precio -, es imprescindible para tener una visión cierta y objetiva del problema. Operaciones fallidas, como la de Saseña, con todo y ser muy impactantes, distorsionan la percepción que tiene del mercado su principal agente; el posible comprador, al que hay que hacer ver que los posibles descensos de los precios, pueden estar llegando a su fin.

Por lo que respecta al sector de la construcción como actividad industrial, la cuestión es mucho más ardua: es evidente que su recuperación no será posible hasta que el mercado absorba el stock de viviendas existente y eso supondrá un lapso de tiempo dilatado y muy difícil de acotar. El problema es que el Presidente Zapatero ha manifestado de forma inequívoca su voluntad de evitar en lo que le sea posible el resurgir de la construcción y como alternativa pretende una difusa y confusa economía sostenible, que ni siquiera él sabe lo que es.