

CONSTRUCCIÓN. A DOS AÑOS DEL DESPLOME DEL LADRILLO

# Las enseñanzas que dejó el fin de la burbuja inmobiliaria

El profesor y consultor de la Reserva Federal de EE UU, Santiago Carbó; el ex presidente del Banco Hipotecario y CajaGranada, Julio Rodríguez, y el portavoz de los promotores, Francisco Cañavate, analizan las causas de la explosión urbanística

■ M. OCHOA. Granada

► En verano de 2007 explotaba la burbuja inmobiliaria en España, dejando tras de sí nueve años de crecimiento desmesurado y anormal de la construcción. Las consecuencias se padecen hoy: alta tasa de paro en los trabajadores del sector, arrastre de otras áreas económicas, caída brusca de la demanda y de precios.

Con la luz que dan dos años de aquel fenómeno, dos economistas y un representante de la construcción analizan sus causas y vislumbran el futuro. El ex presidente del Banco Hipotecario y de CajaGranada, Julio Rodríguez, afirma que la burbuja nació por "las condiciones de financiación excepcionales" de la época, "con bajos intereses y amplias cantidades concedidas". A ello se le sumó "la expectativa prolongada de subida de la vivienda", lo que dio "entrada al inversor". En este marco, los ayuntamientos han sido "muy cómplices" dado que han apostado por suplir sus "escasos recursos" con la "recalificación de terrenos"; "han sido casi más promotores que los constructores", puntualizó el

economista. "Todo, unido a la complejidad social, en el que todos creían que ganarían a corto plazo".

**Ayuntamientos.** Para el catedrático de Análisis Económico de la UGR y asesor de la Reserva Federal de EE UU, Santiago Carbó, en la explosión de la burbuja coincidieron varios factores. El experto aclara que España "no es un bicho raro" pues la misma situación se dio en otras naciones como Irlanda, Grecia y EE UU, independientemente de que hayan salido mejor o peor parados. "El país sufrió algo parecido en 1991, pero entonces el ajuste no había sido tan brusco como en la actualidad". Ahora bien, una de las razones de la caída se explica en "la regulación del suelo urbano" y en las "condiciones de las autoridades municipales" para su uso; "el gran recurso de los ayuntamientos se convirtió en la venta del suelo", que lo "vendieron caro" y los constructores, tras adquirirlo, pusieron "precios caros". Todo ello encareció a su vez, explica Carbó, los materiales y los servicios ligados al sector.

A ello se le sumó "la concepción histórica de tener una vivienda pro-

**"El país sufrió algo parecido en 1991, pero entonces el ajuste no había sido tan brusco", afirma Carbó**

**"Antes éramos perfectos clientes de los bancos, cuando surgió la crisis fue lo contrario", señala el portavoz de la ACP**

pia" y de que la compra resulta la "inversión más rentable", lo que empujó la demanda. España, además, comenzó a ser atractiva para los extranjeros por su calidad de vida y sus características climáticas, y también invirtieron. Los años de la burbuja coincidieron con una bonanza económica mundial, lo que otorgó más poder adquisitivo a las familias. "Todo empujó hacia arriba", dice Carbó, y los "bancos ayudaron a promotores y clientes"; "todos se beneficiaron".

Opina parecido el gerente de la

Asociación de Constructores y Promotores de Granada (ACP), Francisco Cañavate, quien subraya la especulación del suelo: "el propietario lo vendía a grandes cantidades; el promotor lo compraba alto y los precios se encarecían". "La poca oferta de suelo lo hacía incrementarse más. Se ha especulado mucho", precisa Cañavate.

**Caída.** La burbuja se rompió en el verano de 2007 con la crisis mundial de los bancos, originada por las hipotecas 'subprime' en EE UU (préstamos de alto riesgo para clientes de escasa solvencia y, por tanto, con un riesgo de impago superior). Para reducir el riesgo, las entidades financieras vendían estas hipotecas a inversores de todo el mundo, quienes se llevaban los beneficios y asumían los peligros, mientras el banco se quedaba con las comisiones.

En este contexto, todos ganaban, incluso las familias que no podían pagar la hipoteca y que vendían su casa para pagar la deuda, a un precio superior al que la habían adquirido. Pero llegó un momento en que el precio de los inmuebles se estancó y todo cayó en pi-



cado. La demanda de hipotecas disminuyó y las personas endeudadas prefirieron dejar las llaves de su casa al banco ante la imposibilidad de venderla o de hacerla a un precio menor al que la habían comprado.

Las entidades que habían comprado deuda se "dieron cuenta de que adquirieron títulos que no valían nada", apunta Rodríguez. Así, muchas financieras que habían apostado por estos activos comenzaron a tener problemas de liquidez. Las bolsas empezaron a caer y el mercado entró en pánico, al compás de noticias como la quiebra de Lehman Brothers y de AIG. Los bancos españoles, señala el ex presidente del Hipotecario y CajaGranada, "comenzaron a restringir el crédito" y las garantías de solven-

## Punto de vista

**A**ntes de la crisis económica, apenas nadie hablaba de la llamada burbuja inmobiliaria española como un problema real. Pero cuando estalló el sistema financiero internacional, todos afirmamos, como sabios de la cosa, que en nuestro país la crisis se habría de agravar con el sobrecalentamiento del mercado hipotecario, que ahora anda empantanado e impide despegar los pies a la sufrida parte contraria. Y nos apresuramos a decir que también estalló nuestra burbuja y que es un buen momento para reconvertir nuestra economía. Pero, desgraciadamente, no va a suceder así porque la tal burbuja —si hay que

MIGUEL ÁNGEL MARTÍN CÉSPEDES  
ARQUITECTO



### La burbuja y los poceros (fábula pesimista)

seguir con este símil— no está pinchada, está desinflada, o sea flácida, pero expectante. Los poceros de todas las sesañas están a la espera de que la situación repunte, si no han conseguido un botón suficiente para poder huir.

Ocurre que detrás de cada edificación exagerada, de cada infracción de la ley o —lo que puede ser peor— de cada modificación

de la ley para justificar la construcción perversa, siempre hay un mandatario político. Con lo suave que suele ser el plano inclinado de la corrupción y las cantidades que tan alegremente han circulado, todo ha sido como un alud. Entonces, y parafraseando aquello del amor y el sexo, ¿por qué le llamamos burbuja cuando queremos o debiéramos decir corrupción?

Si se eliminara tal corrupción como instalación general, si hay que decir que el quehacer político en España se ha convertido en una profesión donde el servicio público vocacional, si no produce risa es por su romántico recuerdo. El político actual, alejado del bien común general, emplea la

mayoría de su tiempo en aquello que ayude a catapultar su estatus, en agrandar su ámbito de poder y en pretender una buena imagen tanto dentro de la estructura de su partido como ante el votante general, como medio de consecución de lo anterior. Además, cada partido político se convierte en una especie de colegio profesional, órgano de defensa de los intereses de su colectivo, llegando a actuar incluso de mágico trilerero que esconde a la vista la fétida bolita del pequeño soborno, cuando no algo más serio. Para agrandar el atractivo de la profesión, todos nuestros representantes, adoptan una excepcional unanimidad corporativa a la hora de potenciar su clase en emolu-

mentos presentes y futuros, así como en su intangibilidad.

Generalizar podría ser a veces injusto, pero es muy práctico para el argumento. Por eso me atrevo a afirmar también que las nuevas generaciones y juvenitudes de los partidos políticos aletean ya, como polluelos de aves rapaces en sus nidos, esperando ansiosas a que sus mayores les permitan lanzarse. Estos serán los que vuelvan a inflar la burbuja adormecida. Ya es tarde para poner en ellos la esperanza de la reconversión, porque no es para eso para lo que practican. Para los siguientes necesitaremos algo más que Educación para la Ciudadanía. ■



Imagen de archivo de una construcción en la zona Norte de la capital granadina. JUAN PALMA

## “La casa se nos ha desvalorizado, pero al menos bajó el euríbor”



Carlos Rey, en su casa de Vegas del Genil. I. O.

cia y liquidez ofrecidas por el banco central “no mejoraron la situación”. Con menos préstamos y un retiro pausado de la inversión en activos inmobiliarios de la banca, la alta demanda registrada hasta el momento —que forzaba los altos precios— empezó a decaer en Granada y en todo el país. “Antes éramos perfectos clientes, cuando surgió la crisis fue lo contrario”, recuerda el portavoz de los constructores y promotores, sobre la restricción del crédito que comenzó a padecer el colectivo.

**Futuro.** Sobre la imperiosa pregunta de cuándo volverá la normalidad al sector, Rodríguez afirma que la construcción “no va a tener un papel destacado en una década por lo menos”. “Hasta que no se active el empleo no va a repuntar la demanda de los particulares. Aparte, el inversor no adquiere porque no ve revalorización”.

Para Carbó, “va a continuar una corrección a la baja de los precios” hasta mediados de 2010, cuando se reactive levemente el consumo general, aunque no así el empleo, que “llegará entre 2011 y 2012”. El asesor de la Reserva Federal cree que sería beneficioso para el sector impulsar las viviendas sociales y de alquiler; “si la demanda no se activa, se podría dar ayudas sin intereses a los jóvenes, para que los devuelvan dentro de siete u ocho años, cuando la situación sea distinta”.

Cañavate mira el futuro “con cierto optimismo”. “Creemos que la recuperación llegará la primavera del año que viene” y que la “normalidad absoluta llegará en cuatro años”. Según el gerente de la ACP, se “está clarificando el panorama financie-

**Rodríguez afirma que el sector “no va a tener un papel destacado en una década, por lo menos”**

**“Creemos que la recuperación llegará en la primavera de 2010”, augura el representante de los constructores**

ro”, aunque teme al comportamiento del desempleo, clave a la hora de comprar; “el miedo a perder el trabajo o el que lo haya perdido algún familiar retrae las decisiones”. Una vez finalizada la crisis, el mercado inmobiliario “ya no será igual que antes”, puntualiza. “Muchas constructoras y promotoras se crearon al calor del dinero,

pero desde ahora seguirán las más profesionales”, afirma Cañavate, comportamiento que ve positivo.

Para que no se repita la situación, señala Carbó, hace falta un cambio educativo, que los niños no terminen pensando que “una inversión rentable es la que da ganancias en poco tiempo”. Destaca que se debe apostar por el esfuerzo y el largo plazo, y demanda a las administraciones públicas más presupuesto en formación y en empresas de I+D, aunque subraya que se ha avanzado mucho en ambos aspectos en los últimos años.

Sea cual sea la fecha en que se vayan los nubarrones, los especialistas coinciden en que los generadores de la burbuja se reparten entre todos los estamentos: ayuntamientos, autoridades autonómicas y nacionales, constructores y particulares. ■

Comente esta noticia en...  
[www.laopiniondegranada.es](http://www.laopiniondegranada.es)

### SE TRASPASA HOSTAL

Recientemente reformado, en pleno centro de Granada.

Zona  
PUERTA REAL

958 25 95 07

### SE VENDE

LOCAL  
COMERCIAL

C/. Félix Rodríguez  
de la Fuente  
(Marbella)

Sup. 150 m<sup>2</sup>  
solería de mármol.  
Exterior. PVC.  
Aire acondicionado

952 12 62 00

#### FRANCISCO ALVAREZ CIVANTOS, S.L (SOCIEDAD ABSORBENTE) GRANALATEX, S.L (SOCIEDAD ABSORBIDA)

De conformidad con lo dispuesto por la legislación vigente, se hace público que las Juntas Generales Extraordinarias de las sociedades Francisco Álvarez Civantos Sociedad Limitada y Granalatex Sociedad Limitada, en sus respectivas sesiones, celebradas con carácter de universal el 10 y 13 de Abril del 2009, aprobando por unanimidad la fusión de las sociedades mediante absorción de la última por la primera, con transmisión a título universal de su patrimonio íntegro a la sociedad absorbente y disolución sin liquidación de la sociedad absorbida.

Los acuerdos de fusión se han tomado aprobándose el proyecto de fusión formulado y suscrito por los Administradores de ambas compañías con fecha 10 y 13 de abril del 2009, el cual quedó depositado en el Registro Mercantil de Granada, con aprobación asimismo en el curso de dichas Juntas de los respectivos balances de fusión cerrados a 31 de diciembre del 2008.

En el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 242 de La Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar expresamente el derecho de los socios y acreedores de ambas sociedades a obtener el texto íntegro de los acuerdos de fusión adoptados. Del mismo modo se reconoce el derecho de los acreedores que se encuentran en el supuesto del artículo 243 de la referida Ley, de oponerse a la fusión en los términos y con los efectos legalmente previstos, en el plazo de un mes a contar desde la fecha del último anuncio de los acuerdos de fusión.

Granada a 31 de Julio del 2009.- Fdo. Los secretarios de los consejos de Administración de Francisco Álvarez Civantos, S.L, María Civantos Nieto y Granalatex, S.L, Francisco Álvarez Civantos.