

El precio de la vivienda acabará 2019 aún por debajo del boom

Dos terceras partes de las nuevas familias optan por el alquiler

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA DESDE EL 2007 A LA PREVISIÓN DEL 2019



FUENTE: Departamento de Economía Aplicada de la UAB

2007=Base 100

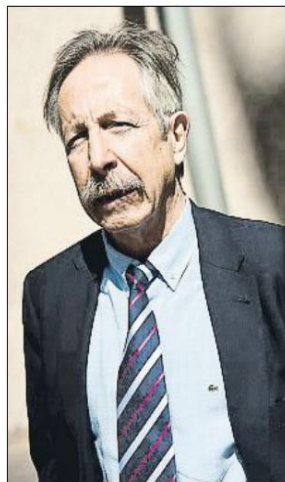
LA VANGUARDIA

ILO AGUSTINA
Barcelona

El precio de la vivienda continuará aumentando en España en el 2018 y 2019, aunque a un ritmo menor al de los cuatro años anteriores, según un estudio de Josep Oliver, catedrático emérito de Economía Aplicada de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB), presentado ayer. "La contención que anticipamos a partir de ahora se debe a un cierto aumento de los tipos de interés reales, que frenarán la demanda y la concesión de crédito por parte de la banca y redundará en menores alegrías con los precios", apunta Oliver.

Las compras suben casi un 30% en abril después de caer un 3,1% en marzo por culpa de Semana Santa

Tras seis años del declive inmobiliario que siguió a los máximos alcanzados en el 2007, el precio medio de la vivienda en España cayó casi un 37% de forma acumulada. A partir del 2014, los precios empezaron a subir de nuevo, primero con suavidad y luego, más aceleradamente. Hasta un 7,2% en el 2017 y un 33% agregado en los primeros cuatro años después de la crisis. Ahora, la desaceleración prevista por Oliver implica, pese a todo, que los precios subirán alrededor del 5,8% tanto este año



El economista Josep Oliver

como el próximo. Y ni así alcanzarán todavía los niveles del 2007 al quedar un 16% por debajo. Esta evolución no es uniforme en todo el país. Según Oliver, el precio de la vivienda subirá este año y el próximo una media del 7,5% en Catalunya y del 11,5% en la Comunidad de Madrid. En el primer caso, los precios todavía estarán a finales del 2019 un 18% por debajo que antes de la crisis. En Madrid, en cambio, ya se habrá recuperado el precio previo al pincharo de la burbuja.

Al margen de los precios, el estudio de Oliver realiza aportaciones en la segmentación de las operaciones de compraventa y alquiler. Por ejemplo, de las 532.000 transacciones del 2017, 482.000 (el 90,5%) fueron de segunda mano y solo 50.000 (9,5%), de obra nueva. Los protagonistas de estas operaciones siguen siendo los particulares, como se puede comprobar al desagregar que casi 400.000 compraventas fueron para viviendas de primera residencia (338.000, el 63,5%) o segunda (66.000, el 12,4%). Las restantes (128.000, el 24,1%) se engloban en lo que Oliver llama "otros usos", donde se incluye la inversión. También es llamativo que el 92% de las compras de primera residencia corresponde a familias que buscan mejorar su vivienda principal y las nuevas familias sólo protagonizan el 8% de las operaciones.

En el mundo del alquiler, en cambio, el 70% son renovaciones, pero un relevante 30% proviene de las nuevas familias. Según Oliver, las unidades familiares que irrumpen por primera vez en el mercado de la vivienda optan mayoritariamente (66%) por el alquiler. Eso le lleva a concluir que "el peso del alquiler en el volumen total de operaciones debería crecer en los próximos años". De momento, el ritmo de compraventas no para. El INE hizo público ayer que la compraventa de viviendas se disparó un 29,7% en abril en relación al mismo mes del 2017, hasta sumar 42.014 operaciones. El avance interanual contrasta con el descenso del 3,1% registrado en marzo por culpa de Semana Santa. ●

Alemany dice que Critería comprará en unas semanas el 49% de Saba a los fondos

EDUARDO MAGALLÓN
Barcelona

El presidente de la compañía Saba, Salvador Alemany, confirmó ayer durante la junta de accionistas ordinaria que Critería cerrará en "las próximas semanas" la compra del 48,7% de las acciones en manos de los fondos Toreal, KKR y Proa Capital. Después de esa operación que está supeditada al visto bueno de la Autoridad de la Competencia, Critería tendrá casi el

99% de la compañía de aparcamientos.

Con esas palabras, el presidente quiso cerrar las especulaciones sobre la reordenación accionarial de la empresa que preside. Critería -que tiene el 50,1% del capital- siempre ha sido la única opción que ha estado encima de la mesa para comprar el paquete de los fondos que quieren salir del accionariado. El problema es que la operación se está retrasando más de la cuenta. Tanto que Saba decidió posponer la junta prevista inicialmente para el día

18 de mayo a ayer a la espera de que se resolviera la incógnita. Oficialmente Critería sostiene que no han recibido ofertas. El acuerdo entre las partes prevé que si los fondos aportan una oferta de compra de la compañía Critería debe vender su paquete o adquirir el de sus socios.

Alemany transmitió también a sus accionistas que si bien la idea inicial de la empresa era salir a bolsa, a corto plazo es difícil que se den las "condiciones objetivas".

Ayer, durante la junta de accionistas, el consejero delegado, Josep Martínez Vila, informó de que el año pasado la compañía ingresó 213 millones de euros, un 4% más. El resultado neto fue de 11 millones, más del doble de los cuatro millones del 2016. En los cuatro primeros meses de este año, la empresa ha conseguido aumentar los ingresos un 4%, hasta los 70 millones. ●

Miquel Puig



'Le porc patron'

Barcelona ha bajado de su pedestal a Antonio López, fundador de Tabacos de Filipinas y del Banco Hispano Colonial, marqués de Comillas y mecenas de Verdaguier. No ha perdido su estatua por ninguno de estos motivos, sino porque siempre se ha considerado que su fortuna procedía del comercio de esclavos en Cuba. En Barcelona eran muchos los que le llamaban "López, el negro".

Afortunadamente, la esclavitud nos queda lejos, pero esto no significa que haya desaparecido la necesidad de proteger a los más débiles de los abusos de empresarios sin escrúpulos. Aquí y en todas partes.

El 22 de octubre del 2013, Francia acusó Alemania de practicar el "dumping salarial" en el sector de los mataderos, que consideraba culpable de la crisis del sector en Bretaña, donde los cierres se sucedían desde el año anterior, dejando en la calle a miles de trabajadores. Reuters informaba que el coste total por hora en el sector era en Francia de 34,2 euros, mientras que en Alemania era 30,4 euros. Ahora bien, el problema no era esta diferencia, sino que los mataderos alemanes estaban subcontratando a empresas rumanas y búlgaras, las cuales enviaban a sus trabajadores a las instalaciones alemanas con salarios muy por debajo del convenio alemán.

Alemania siempre había confiado en la negociación colectiva, pero el escándalo internacional pudo más que la tradición, y

La esclavitud queda lejos, pero no ha desaparecido la necesidad de proteger a los más débiles de los abusos

Merkel se vio obligada a establecer un salario mínimo de 7,75 euros/hora para la industria cárnica a partir del uno de julio del 2014. Seis meses después, y para impedir que otros sectores pudieran practicar "dumping salarial" con trabajadores del Este, Alemania introdujo por primera vez un salario mínimo interprofesional (de 8,5 euros/h).

En el 2018, en Catalunya, empresarios cárnicos explotan a trabajadores pagándoles la mitad que lo que dice el convenio y sometiendo a condiciones inapropiadas de un país decente. Lo hacen recurriendo a "cooperativas" de las que los trabajadores serían (falsos) socios. El primer empresario que recurrió a esta práctica debía obtener un jugoso beneficio, y el ejemplo se ha esparcido. Tenemos dos pruebas: la primera, que la inspección de trabajo de la Generalitat está trabajando con una cincuenta de denuncias, que han llevado a imponer la regularización de cientos de trabajadores; la segunda, que las patronales del sector (Fecic y Anafric) permanecen silenciosas ante las inspecciones, que en algunos casos han sido muy aparatosas. Como dijo Churchill justificando la introducción del salario mínimo en Gran Bretaña (1909): "En el caso de los trabajos poco cualificados, el buen empresario está socavado por el malo, y el malo por el peor; cuando prevalecen estas condiciones no se da el progreso, sino la degeneración progresiva".

Las víctimas de estos abusos son, en general, negros subsaharianos, lo que convierte a sus explotadores en emulós de Antonio López y López. Esperemos que la Generalitat les descabalgue con mayor celeridad.