

Alemania y España, la cara y la cruz del sector inmobiliario

Las ventas en el sector del ladrillo se desplomaron en España el pasado mes de agosto descendiendo un 38%. Una situación diametralmente opuesta a la que vive el sector en Alemania donde el precio de la vivienda ha crecido un 10% debido a la fuerte demanda

Las ventas en el sector del ladrillo se desplomaron en España el pasado mes de agosto descendiendo un 38%. Una situación diametralmente opuesta a la que vive el sector en Alemania donde el precio de la vivienda ha crecido un 10% debido a la fuerte demanda. Realidades opuestas de dos países que viven bajo los vaivenes de la misma moneda: el euro.

El sector inmobiliario español se encuentra en mínimos históricos y su desplome es más que una evidencia. En el mes de agosto, según los datos del sector, las ventas cayeron un 38%, evidenciando un hundimiento total tras la larga agonía que lleva experimentando el sector desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008. Esta catastrófica situación nada tiene que ver con la que vive uno de los vecinos de la Unión Europea: Alemania. En el país germano, los bienes inmuebles se han convertido en un valor seguro al que acudir ante los continuos vaivenes de los mercados financieros.

En España, la mala situación del sector del ladrillo tiene que ver con la difícil situación económica que atraviesa el país y con unas perspectivas de futuro nada alentadoras. A esto se une el descenso en la capacidad adquisitiva de los españoles desde que comenzó la crisis; un descenso vinculado fundamentalmente al grave problema del desempleo que ha alcanzado máximos históricos. A los factores anteriores se suma la falta de capital para invertir debido a que las entidades financieras no se deciden a abrir el grifo para que fluya el crédito.

Los anuncios que ofrecen la venta de un piso con condiciones inmejorables en el mejor barrio de Madrid o los que simplemente anuncian "piso alquiler Madrid" abarrotan los escaparates de las inmobiliarias de la misma manera que los carteles de "Se vende" inundan las fachadas de los edificios y se han convertido en uno de los elementos más reconocibles del paisaje urbano español.

José Manuel Galindo, el presidente de la patronal de los Promotores y Constructores de España (APCE) está convencido de que el futuro del sector pasa porque las entidades financieras empiecen a hacer fluir el crédito. Galindo

avisa que en caso de que esto no se produzca las consecuencias serían desastrosas porque se produciría un mayor deterioro de los activos inmobiliarios que poseen los bancos y cajas de ahorros. El deterioro de estos activos provocaría un grave problema al generar mayores necesidades de recapitalización que ahogarían, más aún, la concesión de financiación.

Y mientras que en España no se vende un piso, en Alemania, la situación es completamente la contraria. Los alemanes ven en los bienes inmuebles la única forma de invertir su dinero de forma segura, lejos de los vaivenes económicos de los mercados financieros que convierten cualquier inversión en una montaña rusa.

Este renovado interés por invertir en el ladrillo está provocando un importante incremento en el precio de las viviendas. En el año 2010, el precio medio de una vivienda en Alemania creció un 4,2%. Este crecimiento del precio de las viviendas también se ha experimentado durante los primeros seis meses de 2011, sobre todo en las grandes ciudades. De hecho, según algunos estudios, los precios de viviendas en Munich o en Hamburgo han crecido un 10% con respecto al año anterior y un 5% en las ciudades de Berlín y Frankfurt.

Realidades opuestas de dos países que viven de manera muy diferente la actual crisis económica.
