



© Unidad Editorial, Información Económica SLU, Madrid 2009. Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser -ni en todo ni en parte- reproducida, distribuida, comunicada públicamente ni utilizada o registrada a través de ningún tipo de soporte o mecanismo, ni modificada o almacenada sin la previa autorización escrita de la sociedad editora. Conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Propiedad Intelectual, "queda expresamente prohibida la reproducción de los contenidos de esta publicación con fines comerciales a través de recopilaciones de artículos periodísticos"



Eduardo Martínez Abascal

Burbuja inmobiliaria (I)

Llevamos ya tiempo hablando de la burbuja inmobiliaria. He buscado algunos datos sobre el tema y aquí los expongo para que el lector saque sus conclusiones. Los datos proceden en su mayoría del Ministerio de Fomento y del INE (el lector puede consultar las webs respectivas... si tiene paciencia y tiempo por delante).

En primer lugar, el tamaño de la burbuja. En el pico del boom inmobiliario (2006) en España se iniciaron (números gordos) más de 800.000 viviendas. Para hacernos una idea de cuánto es esto, en Estados Unidos, donde también han padecido burbuja inmobiliaria, construían 2 millones. Es decir, un país con casi 8 veces la población de España construía 2,5 veces más viviendas. O en otras palabras, en España y comparado con nuestra población, construíamos casi tres veces más viviendas que en Estados Unidos, donde (insisto) también he tenido 'burbuja inmobiliaria'. En esos años del boom inmobiliario (2003-2007), en España se construyeron 700.000 viviendas/año, casi el doble de viviendas que en Francia y casi cuatro veces más que en Inglaterra, países con una población un 50% superior a la nuestra. Sólo con estos datos parece que lo nuestro no es burbuja inmobiliaria, es un 'zapelín inmobiliario'.

¿Y por qué se construían tantas casas? Sencillo, porque se vendían. Según el INE y Fomento, durante los años 2004-2007 se han comprado unas 800.000-900.000 casas por año, de las que unas 400.000 son vivienda nueva. ¿Y por qué se compraban tantas casas? Pues veamos, 400.000 corresponden a hogares nuevos creados cada año. A esto hay que añadir el número de divorcios, que creció espectacularmente a partir del 2006: pasamos de una media (bastante estable) de 40.000 divorcios al año hasta el 2003 a 125.000 en el 2006, quizá como consecuencia de la ley de divorcio express. Esto ha generado una demanda extra de unas 80.000 viviendas más, ya que cuando uno se divorcia, normalmente necesita casa nueva. Incidentalmente, desde que empezó la crisis ha disminuido radicalmente el número de divorcios.

Añadamos los extranjeros que compran casa en España, tanto emigrantes como residentes europeos que compran aquí segunda vivienda. Son unos 80.000, aunque este número ha disminuido drásticamente desde 2006. Total, la demanda de vivienda ha rondado (números gordos), las 500.000-550.000 viviendas. El resto, hasta 700.000 compradas, es inversión.

Pero si la demanda natural es de 400.000 viviendas y la construcción es de 700.000, una vez que la demanda vuelve a su nivel normal, resulta que nos sobran 300.000 casas/año, que en tres años supone casi un millón de casas sin vender que estiman los expertos.

Profesor del IESE

REINO UNIDO, EL MAYOR IMPORTADOR DE CHAMPÁN DEL MUNDO, HA EMPEZADO A DESCUBRIR QUE SE PUEDE BRINDAR CON ALGO IGUAL DE BUENO Y A UN PRECIO MUCHO MÁS INTERESANTE.

Los británicos prefieren brindar con cava

Amparo Polo. Londres
El cava español está saliendo bien parado de la crisis en el mercado británico. Frente a una considerable caída de las ventas de champán francés del 8% en los últimos doce meses (hasta febrero de 2009), las ventas del cava y los vinos espirituosos se han disparado un 7%, según datos de la firma de estudios de mercado AC Nielsen. Los expertos consideran que la maltrecha situación económica ha obligado a cambiar los hábitos de las familias inglesas, que buscan productos de buena calidad a precios más razonables.

Caprichos

La cadena de supermercados Waitrose, conocida por ser la favorita de clientes adinerados, explica que en los últimos meses las ventas de champán han caído un 5%, mientras que las de cava han aumentado hasta un 35% en algunos de sus establecimientos. "La gente todavía busca darse caprichos en casa y la alternativa de los vinos espirituosos y del cava es excelente", explica un portavoz de Waitrose.

Los datos de AC Nielsen muestran que los cavas de más calidad son los que más están notando el tirón de ventas en Reino Unido. Desde la filial británica de Freixenet, indican que los ingresos pro-



En la imagen, anuncio de Freixenet emitido durante la última campaña navideña.

Casi una cuarta parte de las botellas que exportó Francia en 2008 se destinó a Reino Unido

cedentes de la marca *Cordón Negro*, su cava *premium* en Reino Unido (12 libras por botella, unos 13 euros), han aumentado un 22% en los últimos seis meses. "Este año se presenta duro, pero puede suponer una gran oportunidad para los mejores cavas porque el público en Reino Unido si-

gue buscando productos de calidad, pero a buen precio", explica María José Sevilla, directora de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada Española en Reino Unido.

Las revistas especializadas también han empezado a hacerse eco del auge del cava. El crítico de vinos Richard Ehrlich aseguraba recientemente que "el cava es la única bebida con burbujas que permite celebrar algo sin arruinarse".

El dato de la caída de ventas de champán en Reino

Unido resulta sorprendente, teniendo en cuenta la pasión que la bebida despierta en este país. Casi una cuarta parte de los 141 millones de botellas que exportó Francia en 2008 tuvo como destino la isla británica, que recibió un total de 35,9 millones de botellas, un 7,8% menos que durante 2007, cuando se alcanzó el récord histórico de 39 millones de botellas. España, con algo más de cuatro millones de botellas importadas al año, ocupa el octavo lugar del mundo en consumo de champán.

www.renfe.com

Tarifa Web: hasta un 60% de descuento
Tarifa Estrella: hasta un 40% de descuento

Nuevos tiempos. Nuevos trenes

EL TIEMPO				ESPAÑA				EUROPA				MUNDO											
MÁXIMA	MÍNIMA			Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones	Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones	Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones	Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones				
23	4	Sevilla	Valladolid	A Coruña	21	10	Despejado	Sevilla	23	13	Despejado	Ámsterdam	9	4	Nuboso	Londres	15	6	Nuboso	Buenos Aires	26	15	Despejado
				Barcelona	19	10	Despejado	Tenerife	22	16	Lluvioso	Berlín	8	3	Nuboso	Moscú	4	-3	Nuboso	México	20	13	Nuboso
				Bilbao	23	6	Despejado	Toledo	22	5	Despejado	Bruselas	10	1	Nuboso	Praga	6	1	Nuboso	Miami	23	21	Lluvioso
				Madrid	20	7	Despejado	Valencia	20	6	Despejado	Estocolmo	4	-1	Nuboso	Roma	16	5	Despejado	Nueva York	11	3	Lluvioso
				Málaga	18	11	Despejado	Valladolid	21	4	Despejado	Ginebra	13	0	Despejado	Viena	9	1	Nuboso	Rabat	25	12	Despejado
				Mallorca	18	6	Despejado	Zaragoza	21	5	Despejado	Lisboa	26	13	Despejado	Zurich	12	1	Nuboso	Tokio	19	8	Nuboso

SIETE LEGUAS [VIAJES DEL SIGLO XXI]

[YA EN SU KIOSCO]