Miércoles, 8 de abril de 2009

www.expansion.com

Reino Unido 1,6 £ • Bégica 2,65 euros • Portugal Continental 1,75 euros
Teléfono de atención al cliente e información de suscripciones: 902 99 61 00

Expansión

90408
8 423793 120007

© 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

Zeppelin inmobiliario (4): Precio de los pisos

Seguimos con el zeppelin inmobiliario. Los datos resumen hasta ahora son los siguientes. Del 2003 al 2007 hemos construido unas 700.000 viviendas al año. Ahora construimos 250.000. La contribución al PIB era de unos 150.000 millones de euros, o un 15% del PIB; ahora será de 50.000 millones y un 5% del PIB. El empleo en construcción de vivienda era de unos 2,2 millones, ahora previsiblemente será de 0,7 millones, por lo que se generarán 1,5 millones de parados que vienen a costar (a 20.000 euros por parado) unos 30.000 millones (un 10% del presupuesto del sector público).

Aunque ahora nos podamos lamentar, creo que a nadie ha pillado por sorpresa el estallido de la burbuja inmobiliaria. Hace años que todos pensábamos que el precio de los pisos era desorbitado. A modo de comparación, una casa promedio en Estados Unidos cuesta 195.000 dólares, cuatro veces el salario promedio en USA (datos del *US Census Bureau*, que se pueden ver fácilmente en internet). En el Reino Unido, una casa cuesta 197.000 libras, cinco veces el salario promedio. En España una casa nueva de 80 m2 costaba en el 2007 230.000 euros (según la Sociedad de Tasación), 12 veces el salario promedio, que es de 19.000 euros (según el INE). Y estamos comparando nuestros datos con los de los dos países que han tenido más burbuja inmobiliaria, EEUU y Reino Unido. Vaya, que lo nuestro no es burbuja, es zeppelin.

¿Y por qué ha estallado la burbuja? Sencillo, no hay modo de pagar un piso de 230.000 euros con un salario promedio por hogar (suponiendo que ambos cónyuges trabajen) de 2.000 euros netos al mes. Para una hipoteca de 180.000 euros a 30 años la cuota mensual se eleva a 760 euros si los tipos están al 3%. Esto es llevadero, pero si los tipos suben al 6%, y esto ocurre de vez en cuando, la cuota se eleva a 1.100 euros, y esto ya no hay quien lo pague. De hecho, se está destinando a pagar el piso más del 50% de los ingresos mensuales, y esto no ocurre en ningún otro país de nuestro entorno.

Según la Sociedad de Tasación, en 2007 el precio del metro cuadrado de vivienda nueva era 2.900 euros. Según el INE, el precio/m2 promedio de todas las viviendas era de 2.080. La subida de precios ha sido del 11% durante 10 años seguidos, mientras que los salarios apenas han subido un 3% anual.

Para que se reactive la construcción, primero hay que vender pisos y para ello los precios tendrán que bajar, y bastante, en torno a un 30%, para que con un 30% del salario se pueda pagar razonablemente la hipoteca.

Profesor del IESE

EL VETERANO EN REESTRUCTURACIONES EMPRESARIALES DAVID BUCHLER, FAMOSO TRAS GESTIONAR EL CLUB LONDINENSE, PRETENDE RECABAR 500 MILLONES PARA ENTRAR EN COMPAÑÍAS BRITÁNICAS EN PROBLEMAS.

El salvador del Tottenham quiere rescatar otros grupos

E. Calatrava. Madrid

Seguramente sin saberlo, Juande Ramos, actual técnico del Real Madrid, debe mucho a David Buchler. Sin él, no hubiera sido posible su salto del Sevilla al Tottenham para cobrar siete millones de euros por temporada. Este veterano en reestructuraciones fue el responsable del rescate del equipo de la *Premier* de la quiebra en 2001. Ahora, en medio de una de las crisis económicas más severas que se recuerda, se ha lanzado a otra aventura: la de fundar una firma de capital riesgo que aspira a recabar 500 millones de libras (534 millones de euros) entre instituciones y grandes patrimonios. Su objetivo es entrar en compañías con problemas en Reino Unido.

El ex madridista Jonathan Woodgate (en la imagen) milita ahora en el equipo del norte de Londres.

Trayectoria

Buchler, ex presidente de Kroll para Europa, dice haber participado en más de 1.000 operaciones de reestructuración empresarial en treinta años de trayectoria. Pero, del trabajo que se siente más orgulloso sin duda, es de su papel en dar la vuelta al equipo de sus amores del norte de Londres, eterno rival del Arsenal; y del que fue vicepresidente y consejero delegado.

Entre otras medidas que llevó a cabo, Butchler reestructuró el equipo directivo, elaboró un plan estratégico, dio estabilidad a los entrenadores e introdujo un sistema de incentivos entre los jugadores, mejorando la política de fichajes y traspasos. El resultado fue que las acciones del club en bolsa pasaron de 18 peniques a 120 durante su mandato.

Buchler lanzó un plan estratégico para el club de fútbol y dotó de incentivos a los jugadores

El súmmum del club llegó en febrero del año pasado, cuando batió al Chelsea 2-1 en el Estadio de Wembley en la Final de la Copa inglesa, su primer trofeo en nueve años.

Con este pedigrí, Buchler promete ahora a sus inversores en la firma Merchant Asset Partners una rentabilidad de tres veces el capital invertido. "Se trata de una oportunidad única", dijo a *Real Deals*. El fondo invertirá en siete compañías y busca ser una alternativa para inversores cansados de los bonos y la renta variable. Ya ha ofrecido a la banca *liberarle* de empresas asumidas por impagos.

En el terreno deportivo, Buchler vaticina problemas económicos a los clubes europeos por la caída de ingresos por TV de pago. Algo que parece más inminente que lejano. Y, si no, que se lo digan a clubes como el Valencia CF.

www.renfe.com
Ponemos en marcha 3 nuevos trenes y 1 locomotora cada semana.
Nuevos tiempos. Nuevos trenes renfe

EL TIEMPO

MÁXIMA	MÍNIMA
23	3
Tenerife	Valladolid

ESPAÑA

Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones	Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones
A Coruña	15	8	Lluvioso	Sevilla	20	11	Lluvioso
Barcelona	15	12	Lluvioso	Tenerife	23	16	Lluvioso
Bilbao	13	8	Lluvioso	Toledo	18	9	Lluvioso
Madrid	16	7	Lluvioso	Valencia	18	11	Lluvioso
Málaga	20	12	Lluvioso	Valladolid	12	3	Lluvioso
Mallorca	17	7	Nuboso	Zaragoza	14	9	Lluvioso

EUROPA

Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones	Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones
Ámsterdam	14	6	Lluvioso	Londres	15	8	Nuboso
Berlín	17	8	Lluvioso	Moscú	3	-1	Nuboso
Bruselas	15	8	Lluvioso	Praga	22	9	Lluvioso
Estocolmo	12	2	Lluvioso	Roma	19	10	Nuboso
Ginebra	15	8	Lluvioso	Viena	23	8	Nuboso
Lisboa	20	11	Despejado	Zurich	19	8	Lluvioso

MUNDO

Ciudad	Máx.	Mín.	Condiciones
Buenos Aires	19	14	Despejado
México	23	12	Nuboso
Miami	28	16	Nuboso
Nueva York	7	1	Nuboso
Rabat	16	8	Lluvioso
Tokio	20	8	Despejado