

Dos de Octubre de 2006, por ir- en los foro de idealista

Documento recopilado y distribuido por:

<http://macromundo.blogspot.com>

en la entrada:

<http://macromundo.blogspot.com/2006/09/2-de-octubre-de-2006-2-10-2006.html>

**viernes 16 julio 2004 12:23, ir- dijo**

[http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id\\_noticia=20042811](http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id_noticia=20042811)

- el "mercado inmobiliario" no existe como tal
- hay tantos mercados inmobiliarios como inmuebles
- la frase: "voy a ver lo que puedo sacar por el piso" es mucho más profunda de lo que parece
- ahora las autoridades están liderando una movilización contra la "avaricia del pisito" porque ha tomado cuerpo la necesidad de "normalizar" la política monetaria, por lo que el dinero ya no va a ser tan abundante (aunque seguirá barato)
- en españa no hay ninguna economía real que tome el relevo a la economía del pisito, por lo que la recesión está servida
- la oficialización del crash ser hará en 2006 por razones ampliamente debatidas en este foro y que se resumen en la concentración de desencadenantes inadmisibles: demografía, basilea II y euroayudas

**domingo 18 julio 2004 16:04, ir- (1) dijo**

[http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id\\_noticia=20042805](http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id_noticia=20042805)

en el análisis del nuncabajista "ronaldo", lo financiero brilla por su ausencia. sólo enfoca la cuestión desde el punto de vista "real", es decir "no financiero". éste ni siquiera cita los bajos tipos de interés, que a los nuncabajistas sólo les interesan para justificar una mayor capacidad de pago de la demanda real. y, además, no describe la verdadera situación actual, que es la siguiente (siguiendo su orden de exposición y añadiendo lo financiero):

- 1) sólo hay consumidores finales para 1 de cada 3 viviendas que se construyen, es decir, hay mucha sobreoferta
- 2) la hipotética finalidad del plan de choque es "enfriar sin pinchar la burbuja" (palabras del propio sr. sebastián); pero, lo que se quiere de verdad es "cubrir el expediente" y que el plan de choque fracase, porque es mejor para el país que la inevitable corrección valorativa se produzca "sudden and sharp" (ocde) y no que sea un proceso "progresivo" que meta al país en un desconcierto que dure años
- 3) el escaso crecimiento económico que tenemos (inferior a la inflación) se debe a la propia burbuja inmobiliaria (léase "the asset economy", de roach) y a las euroayudas
- 4) suponiendo que pedir prestado para comprar inmuebles sobrevalorados sea la alternativa a adquirir con recursos propios acciones de empresas tradicionales (p.e., energéticas), hay que decir que la bolsa ya sí es "alternativa" (cont.)
- 5) tan "aire" es el que le sobra a la cotización de una acción como el que le sobra al precio de un inmueble, con la diferencia de que, con el inmueble, la iliquidez puede ser

incompatible con la vida misma, salvo que seas un faquir zampaladrillos (en bolsa, siempre puedes liquidar parcialmente la cartera)

6) los anteriores "frenazos" no tienen nada que ver el "crash" que se avecina

7) el endeudamiento de las familias por causa de la vivienda está más allá del nivel que se considera razonable para asegurar la demanda futura

8) el cambio de políticas monetarias, tarde o temprano, será un hecho en todos los países de la OCDE y, con él, también lo será el estrangulamiento financiero del juego usurero piramidal-generacional de suma cero de los pisitos

9) cualquier escenario financiero futuro es malo para el sector inmobiliario: si suben los intereses, directamente, se reducirá el dinero hipotecario, y si no suben es que hay deflación y, entonces, ¿qué tipo de sociedad estúpida subirá los pisitos? ("cerebros u hormigón", como dicen ahora oficialmente en Alemania)

10) el objetivo central actual de las autoridades es impedir que el crash inmobiliario provoque una crisis financiera, para lo cual la clave está en la correcta administración del proceso de resurrección de la morosidad que, inevitablemente, vendrá 3 años después de haberse dado la vuelta la tendencia

<http://www.bde.es/informes/be/boleco/articulos/art5nov2000.pdf>

"En España, al igual que en muchos otros países, el crédito bancario muestra un comportamiento fuerte-mente procíclico. En un contexto de fuerte presión competitiva, existe una tendencia hacia la relajación de las condiciones de concesión de créditos por parte de los bancos durante la fase expansiva, en vista del bajo nivel de morosidad existente, lo que contribuye a la acumulación de desequilibrios financieros en el sector no financiero. La baja calidad de estos préstamos solo se evidenciará con la aparición ex post de problemas de impagos, que tenderán a manifestarse en la fase recesiva del ciclo, con un desfase estimado de en torno a tres años en el caso de España"

11) el crash se oficializará en 2006 porque, en dicho ejercicio, se produce la convergencia de 3 desencadenantes inadmisibles: demografía, Basilea II y euroayudas

12) hasta entonces, asistiremos a la "operación escoba" en un ambiente de cultura de la oportunidad que dará paso a la correspondiente fase rebajas comerciales descaradas

13) todo cuanto antecede es la doctrina "oficial" bancoespañola (o sea, no se trata de un manifiesto revolucionario ni nada por el estilo); ideológicamente, los cuarteles generales del sistema ya han dado la espalda al pisito; el pisito ya rechina; ellos lo saben y los ladrillos les queman en las manos; todavía habrá tiernos frutos de la *Cydonia oblonga* que piquen y se endeuden porque:

- bajar-nunca-baja
- alquilar-es-tirar-el-dinero
- venderse-todo-se-vende
- el-dinero-no-renta-nada; y
- esta-zona-va-para-arriba

14) y, tras el crash, España habrá quedado llena de horrendos bloques, la juventud hipotecada de por vida y el dinero habrá vuelto a Suiza; todo habrá sido para nada: "tó pá ná"

15) los pobres volverán a ser pobres y los ricos seguirán siendo ricos; así es y así será per secula seculorum.

**viernes 28 octubre 2005**

[http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id\\_noticia=20053901](http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id_noticia=20053901)

viernes 28 octubre 12:31, EURIBOR A 1 AÑO dijo  
2, 54 NIVELES DESCONOCIDOS DESDE DE FEBRERO DE 2003

piensen, señores:

tomo en la eurozona al 2, 54%  
y coloco en ee.uu. porque  
¡Libor USA 1 Año = 4, 6738% !

¿están los americanos regalando dinero?

¿no será, más bien, que cuentan con que, en el vencimiento de su deuda, el dólar estará devaluado, al menos, un importe equivalente al actual diferencial de tipos?

entonces, ¡vendamos dólares a plazo!

¿y si la eurozona decide echar una mano a ee.uu. subiendo sus tipos?

¿lo ven o no?

en otro orden de cosas, cada vez veo más claro que el forista ir- tiene razón. todo apunta a que la descomposición irá en aumento (3 trimestres) y en el verano de 2006 saltarán las alarmas que todavía no han saltado y las expectativas a medio y largo plazo de los inmobiliarios se vendrán abajo, con lo que, efectivamente, antes de finalizar el año las autoridades ya tendrán que cambiar el discurso de la preocupación (propio de la fase alcista) por el de la esperanza (propio de de la fase bajista) . o sea, que, en efecto, la política económica que se anuncie para 2007 deberá ser "esperanzadora", es decir, "expansiva" en sentido keynessiano. el 2/10/2006, cuando se presenten los presupuestos generales del estado para 2007, es una fecha-oportunidad para comenzar con el nuevo discurso. ¡cómo me gustaría que otros foristas debatieran esta cuestión!

**miércoles 01 febrero 2006 14:16, ir- dijo**

[http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id\\_noticia=20060301&accion=boletincambiolistado&pagina=23&eligedestacadosnormales=quierenormales](http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id_noticia=20060301&accion=boletincambiolistado&pagina=23&eligedestacadosnormales=quierenormales)

- el orden es:

1° parón de precios

2° disminución de la actividad

- el efecto sobre pib es posterior al turning point inmobiliario por que el parón de precios descompone expectativas e, inmediatamente, surge el gasto público compensatorio

- nuestro indicador no es el pib

- y antes que los precios están, como indicadores anticipados, el crédito hipotecario y el volumen de ventas de viviendas

- no hay que confundir el turning point del ciclo económico general (el pib), que determina la recesión, con el previo turning point inmobiliario (= el momento en el que sale por televisión el busto parlante diciendo "señores de las clases medias, los precios inmobiliarios reales ya no crecen, pero no se preocupen porque la economía va muy bien, miren el pib, bla, bla, bla, ahora viene una magnífica mesetita hasta que resolvamos con dinero público los cuatro problemillas chupaos que hay")

- el turning point inmobiliario es a la vuelta de este verano

- dense cuenta que el dato oficial interanual de partida (31/12/2005) es el 13, 8%

- el dato interanual se descompone trimestral, mensual, semanal, diaria, instantáneamente

- todos saben que hoy no están creciéndo "los precios de remate" (la prueba son la rebajas oficiales que están proliferando)

- el conejochisterismo con el que se administra el dato, les llevará a decir a principios de abril que los precios interanuales crecieron un 11 y pico por ciento (que es el dato que estaba preparado para 31/12/2005, porque el mviv lleva un trimestre de retraso respecto de la previsión bancoespañista)

- la secuencia que se han obligado a dar para hacer bueno su pretendido "aterrizaje suave", se traduce en incrementos intertrimestrales cada vez más reducidos

- la gente no es tonta; la misión del dato del tercer trimestre será confirmar el inicio de una hipotética meseta que dará cobertura a una política presupuestaria general (no solo del estado) descaradamente expansiva.

- será el 2/10/2006

**Ir- el 25 de Agosto de 2006 en la URL:**

[http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id\\_noticia=20062901&accion=boletincambiolistado&pagina=75&eligedestacadosnormales=quierenormales](http://www.idealista.com/pagina/boletin.comentarios?id_noticia=20062901&accion=boletincambiolistado&pagina=75&eligedestacadosnormales=quierenormales)

Será el 2/10/2006

Nunca antes la economía ha sido tan psicológica.

Nunca antes la gestión de expectativas ha sido tan crucial.

Son cosas de la era cero ("near zero inflation") . La inflación cero y la deflación sólo son malas si, a la vez, se reduce la demanda agregada, lo que sucedería seguro si hubiera una contracción monetaria.

Apoyados en la teoría cuantitativa del dinero, sabemos que no son incompatibles los tipos de interés bajos (como corresponde cuando la inflación es baja) con que disminuya la circulación del dinero.

¡Qué corra el vino, pues! vino, hay. Pero, la cuestión es que pueda correr.

Ya somos unos zombies alcoholizados, como dice nuestro querido "banquero". Hemos esquilado nuestra "endeudabilidad" a largo plazo, poniéndola al servicio de objetivos a corto plazo (moscas a cañonazos); y, lo que es infinitamente peor, en el caso específico español, a la zombificación crediticia hay que sumar el estrangulamiento financiero "natural" del ocaso del modelo económico cuya punta de lanza ha sido la pisitofilia y que se ha financiado demasiado fácilmente a base de creditobulimia, lumpenturismo y europedigüeñitis; un final de época que define un escenario de crisis estructural en la que muy poco o nada pueden hacer medidas de gestión de la demanda efectiva (salvo retrasar cobardemente la solución, agrandando el problema) .

La complejidad de la situación viene determinada por el hecho de que debemos bajar los tipos de interés en la eurozona por razones de crecimiento y cambiarias.

Pero, así, añadiríamos más leña al fuego español; salvo que la burbuja ya estuviera pinchando cuando la relajación monetaria se decidiera, lo que podríamos tener hecho ya si hubiera habido una "pasteurización" a la inglesa (súbita alza de tipos, dirigida contra los ludópatas activomaníacos, e inmediata bajada para proseguir con la financiación normal).

Pero ya no hay tiempo. Hay que abrir una nueva vía para hacer compatibles y simultáneos dos procesos: la crisis inmobiliario-hipotecaria y la política monetaria ultralaxa. La cuestión es cómo restringir selectivamente la financiación a la promoción, construcción y consumo inmobiliario.

Hace tiempo me comprometí a compartir con ustedes el análisis que deriva de ciertas informaciones obtenidas de primerísima mano que, introducidas en la cocktailera que hemos desarrollado en este foro, permitía obtener una previsión muy precisa de la fecha concreta en la que, con el visto bueno del gobierno y del banco España, se dará por televisión el "turning point" del ciclo inmobiliario: el primer dato cero o negativo de crecimiento interanual de precios de la vivienda. No cabe duda que ese día está en el calendario y ustedes pueden y deben tener un criterio propio al respecto.

Indirectamente, los srs. Caruana y Rincón, en las llamadas "intervenciones del eurobuilding", confirmaron el espíritu de los datos que manejamos.

<http://www.bde.es/prensa/intervenpub/gobernador/110505.pdf>

En el eurobuilding, lo que ha habido es la confirmación del cambio de la liturgia de la palabra, que finalmente ha sido santificado en el informe anual de 2004 y que se resume en la frase "sólo y pronto" (capítulo i, pág. 41) que tantas veces hemos comentado.

También, hay evidencias de que hay sintonía entre el banco España y el gobierno actual, como no podía ser de otra manera. lo que me interesa enfatizar ahora es que el banco España ha pasado:

- de debatir sobre la probabilidad de que la restauración del precio de equilibrio de la vivienda a largo plazo fuera "brusca o abrupta", si el gobierno no abordaba medidas "suelo & alquiler";
- a debatir sobre la probabilidad de que la "corrección" (que se califica de "previsible" y de "deseable") sea "desordenada", si las entidades de crédito no hacen sus deberes: análisis de riesgos, provisiones, "stress testing" y crédito generado en "equity-extracting".

Esto último, lo del crédito generado en "equity-extracting", es importante porque es una crítica expresa que el banco España dirige al gobierno anterior, el del sr. rato.

Recuerden: <http://www.consumer.es/web/es/vivienda/2004/01/21/94384.php>

"21 de enero de 2004. El subsecretario de economía, miguel crespo, realizó ayer una recomendación novedosa a los ciudadanos, al sugerirles que hipotequen sus casas para potenciar el consumo de otro tipo de bienes, en un intento por mantener el dinamismo de la economía española en niveles similares a los actuales. Aunque en su intervención sólo habló de que se utilicen para "fines distintos", la interpretación generalizada fue que recomendaba que se hipotecaran casas para comprar otras cosas, como aconsejó también la asociación hipotecaria española (ahe) . Con ello se busca el objetivo reiterado por el equipo de rodrigo rato, ministro de economía, de evitar que el consumo no decaiga de los niveles actuales, al ser uno de los principales motores de la economía".

Volviendo al hilo argumental, la reciente publicación (boe de 23/04/2005) de la ley 6/2005, de 22 de abril, sobre saneamiento y liquidación de las entidades de crédito, corrobora lo dicho en relación con la nueva liturgia de la palabra en la que las entidades de crédito han sustituido al gobierno como destinatario de las sugerencias bancoespañistas.

El consejo de ministros del viernes 20 de mayo, finalmente, nos ha dado la pista definitiva, al dejar fijado el objetivo de déficit del estado para 2006 en el 0, 4% del p.i.b., con un sustancial aumento del gasto no financiero; expansividad presupuestaria que nos indica que el ambiente general esperado para 2006 es moderadamente recesivo, por lo que el gasto público debe comenzar a tomar el relevo a un consumo privado en contracción. y, como tristemente sabemos por experiencia, el siguiente ambiente general que toca (el que se considerará para elaborar los presupuestos para 2007) será recesivo a secas, porque siempre, en todas partes, se pasa del aterrizaje suave al aterriza como piedras.

Todo esto es congruente con un dato crucial que ya conocemos expresamente de boca del sr. solbes: la "reforma fiscal" entrará en vigor en 2007. O sea, irá en los presupuestos generales del estado para 2007, que se prepararán a partir del segundo

trimestre de 2006 y se presentarán en las cortes antes de que comience el cuarto trimestre de 2006.

Veán cómo todo esto de lo que hablo (la "hoja de ruta" a la que llevo refiriéndome las últimas semanas) ya está empezando a trascender demasiado públicamente:

<http://www.lalinterna.com/index.php?/la-linterna/categoria/c3/>

Vayan a:

tertulia económica

"jueves 19 de mayo

analizamos la actualidad económica con susana criado, carmen tomás y roberto centeno"

minuto 9:30

En esta tertulia llevan ya meses preparando el terreno para imputar a zapatero la autoría de la recesión/depresión que viene; la vivienda es tabú, cuando se toca el tema, nunca hablan del crédito hipotecario, de la sobreproducción o del efecto riqueza; repiten el narcótico habitual (suelo & alquiler) y, a continuación, inmediatamente, siempre hay alguien que cambia de tercio. A mi me gusta porque, descontando lo político ("España va mal porque el gobierno, con su indolencia, crea incertidumbre"), es un foro crítico en el que se exponen inteligentemente algunos de nuestros innumerables problemas económicos estructurales. El que soslayan el asunto inmobiliario es la prueba irrefutable del callejón sin salida en el que estamos metidos.

Dicho esto, les daré una pista interpretativa para que escuchen con criterio la tertulia del día 19: una cosa es la crisis con mayúsculas y otra la oficialización del turning point inmobiliario (que pronto cumplirá un año en australia e inglaterra, por ejemplo); pónganse el sombrero de analistas de coyuntura y piensen qué dato trimestral va antes en el proceso, si el malo de la vivienda o el negativo de pib; pregúntense después: ¿es verosímil que haya una conspiración política para retrasar hasta después de unas hipotéticas elecciones anticipadas la publicitación de un crash inmobiliario cuyo impulso depende del sistema financiero?; finalmente, ¿no está en contradicción que los tertulianos de una cadena de radio de ámbito nacional y altos índices de audiencia hablen obscenamente de la crisis económica estructural y que, a la vez, pretendan que la conciencia de ésta permanezca reservada en los aquelarres de los economistas?

Por otra parte, sabemos que las dos partes del think tank socialista (la ortodoxa y la heterodoxa, o sea, la roja y la liberal) están unidas preparando un programa de reformas estructurales para presentarse a las próximas elecciones y ganarlas.

Retomando lo que decía al principio, las medidas de política económica o son coyunturales o son estructurales. Las medidas estructurales no se eligen. Mientras el patrón de crecimiento aguanta, se van tomando medidas no estructurales.

Cuando el modelo hace crisis (estrangulamiento financiero), hay que adoptar la medidas estructurales, lo cual es un trabajo hercúleo porque, por definición, las medidas estructurales tocan derechos adquiridos y requieren una penosa proliferación de mesas de negociación. En España, desde hace mucho tiempo ya, las medidas estructurales que

corresponden y que vamos retrasando irresponsablemente son: alarriazo, pensionazo, ladrillazo y autonomitis.

Pues bien, todo apunta a que el ambiente crítico estará definido antes de las hipotéticas elecciones y la definición la dirigirá el propio gobierno.

Si ustedes formaran parte de un gobierno que tiene que sobrevivir a una crisis estructural, ¿no preferirían ser ustedes mismos los que comuniquen las malas noticias al electorado, organizándolas a su manera, haciéndole ver que, en efecto, las causas son estructurales y que ustedes poco o nada podían hacer hasta ese momento? o, por contra, ¿preferirían que los economistas del ancienne régime, desde sus reductos mediáticos, con sus voces engoladas, fueran abriéndole los ojos al electorado siempre con la muletilla de que ustedes son los culpables, mientras ustedes agotan todas su energías extendiendo capas kilométricas de maquillaje para, al final, tener que reconocer que hay una crisis estructural y llegar colorados a las mesas de negociación?

La política económica de "poquedad" practicada hasta ahora por el gobierno confirma este análisis. La pronta regularización masiva de inmigrantes y el agotamiento de los márgenes que dan los cambios de base estadísticos van en el mismo sentido.

Si consideramos, por lo tanto, que esta crisis es una crisis en la que, más o menos, puede decidirse cuándo "darla" porque los factores psicológicos son cruciales; si consideramos que si no se opta por "dar" la crisis antes de las elecciones el adversario la va dar por ti; si consideramos que se piensa que 2006 tendrá un ambiente moderadamente recesivo y 2007 un ambiente recesivo a secas en el que hay que tener ya en vigor medidas fiscales específicas; si consideramos que el encargado del "orden" financiero, el banco de España, tiene la situación más que embriada y anda proclamando que el "deseable" ajuste no va a ser "desordenado"; considerando todas estos extremos y otros muchos más que van saliendo en el foro y que ustedes mismos pueden añadir, sólo podemos concluir, como seres racionales, que la oficialización televisada del crash inmobiliario se hará por el banco España y los ministerios de economía y hacienda y de la vivienda entre el 29 de septiembre y el 20 de octubre de 2006:

- viernes 29/9/2006: consejo de ministros y presentación de los presupuestos generales del estado para 2007
- lunes 2/10/2006: publicación del boletín económico del banco España
- viernes 20/10/2006: consejo de ministros y publicación del dato sintético de evolución de precios de la vivienda por el ministerio de la vivienda .

Como, a efectos dialécticos, es mejor manejar una sola fecha, quedémonos con la que corresponde al banco España, verdadero artífice del proceso: 2/10/2006 el 2/10/2006 es el "dies a quo". a partir de ahí comienza un período de corrección valorativa oficial (o sea, contable) que no tiene porqué durar menos de 4 años (fmi, world economic outlook, abril de 2003) .

<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2003/01/pdf/chapter2.pdf>

Al final del proceso, los precios nominales de la vivienda se habrán dividido por la mitad, como sabemos en este foro gracias a las conclusiones, todavía no superadas, de nuestro querido "burbujator", basadas en el análisis de los siguientes datos:

- precio de la vivienda / renta disponible
- rentabilidad del activo (precio del alquiler de dicha vivienda)
- ajuste sobre previsiones de organismos independientes
- estructura de costes de la construcción / promoción
- precio del suelo en las últimas adjudicaciones
- valoración de las empresas inmobiliarias en bolsa

Quiero terminar este pack con una adenda ideológica que cerraría lo que modestamente yo haya podido aportar al debate desde que el banco españa lo inicio allá por 2002. Como saben, la formulación del "nuncabajismo" cuajó en el foro inmobiliario de "el país" el día 13-8-2003.

5 columnas del nuncabajismo:

- 1) bajar nunca bajan
- 2) alquilar es tirar el dinero
- 3) el dinero no renta nada
- 4) venderse todo se vende
- 5) esta zona va para arriba

Pues bien, el nuncabajismo es a los demandantes de vivienda lo que el eternodemandismo es a los ofertantes.

Tras varios trimestres de debate en idealista.com, haciendo otro ejercicio de síntesis, nos atrevemos a formular el "eternodemandismo", la fe que impulsa el otro lado del mercado, el de los promotores y constructores (del "tercer nivel") y las cajitas de ahorros (esas pintorescas onegés financieras sometidas al poder político subestatal, tan ávido de autogobierno en esta organización de naciones unidas españolas que nos hemos dado como falsos nuevos ricos) .

5 columnas del eternodemandismo:

- 1) demanda eterna
- 2) tipos bajos = crédito abundante
- 3) suelo escaso por racionado
- 4) alquiler inseguro
- 5) ¿pisos vacíos?, mito

sin embargo:

- ningun shock (de demanda o de lo que sea) es eterno
  - habrá credit crunch, estén los tipos como estén (cada nueva hipoteca es un hipotecable menos)
  - ¿más suelo para construir todavía más?
  - ¿más impulso del alquiler todavía cuando ya no expectativas de plusvalías (los pisos ya no son rentables vacíos) y cuando los posibles inquilinos han sido reclutados en masa como deudores hipotecarios (cada nueva hipoteca es un inquilino menos) ?
  - los nuevos hogares son solo 1/3 de las viviendas que se construyen
- el crash matará los mitos nuncabajista y eternodemandista.

En vez de poner los precios a las casas como hacemos en general con todo (coste de producción + margen), hemos tolerado una heterodoxia que se está desvelando como un peligroso caballo de troya:

- que el precio de las casas de los trabajadores sea el importe de un préstamo cuya amortización mensual equivalga a un alquiler actual medio.

El resultado es doble: hipotecón de los trabajadores y sobreproducción de viviendas. Pero, el sistema financiero no está obligado a invertir eternamente en semejante cartera crediticia. Es más, nunca lo ha hecho. Si lo hace ahora es porque, a mediados de los años 80, como consecuencia del triunfo del antiinflacionismo, comenzó un proceso de ajuste que ya está ya muy maduro. "el sistema ha crecido mucho", como dijo el sr. botín en valladolid días antes de semana santa, a la vez que anunciaba la reducción de la actividad hipotecaria de la construcción:

[http://www.libertaddigital.com:83/php3/noticia.php3?fecha\\_edi\\_on=2005-03-22&num\\_edi\\_on=1453&cpn=1276247253&seccion=ECO\\_D](http://www.libertaddigital.com:83/php3/noticia.php3?fecha_edi_on=2005-03-22&num_edi_on=1453&cpn=1276247253&seccion=ECO_D)

Y muertos los mitos, como la construcción es un sector industrial más, el precio de equilibrio tenderá a ser la suma de costes de construcción incrementados en el margen industrial correspondiente; en números redondos, 1.200 euros por metro cuadrado, suelo incluido.