

Miércoles, 30-11-2011 | Actualizado a las 10:56 h.

[Newsletter](#)
[RSS](#)
[Widgets](#)

[Iniciar sesión](#)
[Registro](#)

[Suscríbete a CINCO DÍAS](#)
[Visor en PDF](#)



[Inicio](#)
[Empresas](#)
[Mercados](#)
[Economía](#)
[Emprendedores](#)
[Empleo y formación](#)
[Tecnología](#)
[Finanzas personales](#)
[Tendencias](#)
[Opinión](#)
[CincoDíasTV](#)

[Fiscalidad](#)
[Vivienda](#)
[Hipotecas](#)
[Depósitos](#)
[Cuentas](#)
[Tarjetas](#)
[Préstamos](#)
[Seguros](#)
[Te hacemos los números](#)

[buscar](#)

IBEX 35 **-0,80%**
 EUROSTOXX 50 **-0,96%**
 FTSE **-0,57%**
 S&P 500 **+0,22%**
 DOW JONES **+0,28%**
 EURO/DÓLAR 1,3285\$
 EURIBOR 2,042%

Los expertos retrasan incluso hasta 2015 la normalización del sector

¿Cuándo llegará la recuperación al mercado de la vivienda?

La crisis de la vivienda en España se parece cada vez más al cuento de nunca acabar. Con una economía al borde de otra recesión, el sector inmobiliario dilata su ajuste y la ansiada recuperación se hace esperar. Los expertos retrasan la normalización del mercado hasta que mejore el empleo y se absorba el stock.

[LO ÚLTIMO](#)
[LO MÁS LEÍDO](#)

1. La banca española despliega su artillería para captar capital
2. S&P rebaja la nota a los grandes bancos mundiales, incluido BBVA
3. El Eurogrupo pide ayuda al FMI tras el fiasco del fondo de rescate
4. American Airlines suspende pagos para reinventarse con menos costes

[ver más](#)

Me gusta 56

47

27



Ilustración de varias viviendas . - Thinkstock

Miriam Calavia - Madrid - 29/11/2011 - 10:55

Todavía queda un largo camino para la remontada del sector inmobiliario en España. Mínimo tres años, auguran ahora los expertos más optimistas. La crisis se ha recrudecido y la situación ha empeorado. Con un galopante desempleo -casi cinco millones de parados-, serios problemas de financiación y un PIB que roza de nuevo la recesión, la vivienda se ha hundido más en el pozo a lo largo de este año. Cuando parecía que la situación no podía ir a peor, la realidad ha demostrado que no se sabe muy bien dónde está el fondo del ajuste. Pero una cosa está clara, cuanto más profundo se cae, más tiempo y esfuerzo se tarda en volver a ver la luz.

También te puede interesar

Un 30% menos de presupuesto para reformar la vivienda

Los jóvenes necesitan el 53,5% de su sueldo neto para comprar una casa

Sectores relacionados


Inmobiliaria

Allá por el año 2009 los expertos vaticinaban que la vivienda despertaría del coma en 2010 con una tímida recuperación que se intensificaría en 2011. Nadie esperaba que la Unión Europea se viera atrapada en una profunda crisis de deuda soberana que ha forzado el rescate de países como Grecia y la caída de Berlusconi en Italia. Apenas se preveía que un nuevo parón económico incluso en la locomotora alemana traería de nuevo vientos de recesión en la eurozona. En la recta final del año, España se encuentra de nuevo contra las cuerdas con su prima de riesgo disparada, sin liquidez en los bancos y presa de una elevada incertidumbre. Y si la economía no levanta cabeza, difícilmente lo hará el sector inmobiliario.

El departamento de análisis de [Bankinter señala, en su último informe sobre mercado residencial](#), que aún faltan tres años de corrección en términos de demanda y precios hasta que la normalización haga acto de presencia a partir de 2014. De esta forma, retrasa un año la agonía del sector con respecto a sus anteriores previsiones, y advierte que nada cambiará hasta que no mejore el empleo. Según sus cálculos, la economía volverá a crear empleo neto a finales de 2012, momento a partir del cual el stock real, que la entidad cifra en 900.000 viviendas, comenzará a reducirse para en unos dos años reiniciar la construcción de nuevas promociones. Además, estima que queda una caída adicional de precios del 6%.

La agencia de calificación de riesgos [Standard & Poor's apenas ve signos de recuperación](#) con un excedente de viviendas que choca con una "demanda menguante", señala en un informe, donde además asegura que la caída de precios no ha tocado su fin y continuará en 2012.

Euroconstruct, elaborado por el Instituto de Tecnología de la Construcción (ITEC), también [prorroga un año la cura del sector de la construcción](#) por culpa del desplome de la inversión en


Nueva Gama Edition.

California
Multivan
Caravelle

Anuncios Google

[Oportunidades en la Playa](#)
[www.QSDGroup.es/Oferas Viviendas en Oferta en la Costa.](#) Ahorre + de 50.000€¡Visitenos!

[Pisos VPO Sitges](#)
 Obra Nueva-Sitges.com/VPO Pisos Nuevos 2,3,4 habs, vistas mar Protección oficial sin sorteos!

[Pisos Nuevos Barcelona](#)
 UltimosPisosGranVia2.com de 2,3,4 habs. Zona Gran Vía II Mejores precios de la zona.



Síguenos en tu iPhone

Entra en la aplicación de CincoDías.com y accede a toda la información financiera.

[ver más](#)



ven a vivirlo

infraestructuras, que compensaba en parte la parálisis de la edificación. Apunta que el sector tocará suelo en 2012, cuando descenderá un 9%, y luego se estancará hasta 2014, un año más tarde de lo fijado hasta ahora.

La **producción de viviendas está bajo mínimos**. Las viviendas iniciadas registran caídas trimestrales del 24% y suman menos de 25.000 en la primera mitad del año, según datos de Fomento. Los visados alcanzan las 80.000 unidades frente a las 90.000 de 2010 y los 265.000 de 2008.




Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, insiste en que "para que esto se recupere tiene que haber producción y, para que haya actividad, hay que acabar con el stock". Pero este año las ventas de inmuebles se han desplomado -en agosto registraron la mayor caída del año, del 38%, y en septiembre siguieron bajando un 28,2%, según el INE- y apenas se ha logrado **drenar el exceso de oferta**. Aunque Smerdou asegura que el stock "va por zonas" y se concentra sobre todo en la costa alicantina y murciana, mientras que en las grandes capitales como Madrid ya hay nuevas promociones en marcha.

El experto de Foro Consultores considera que no se venden viviendas porque hay tres problemas fundamentales: **el paro, la economía y la falta de financiación**. Y añade un cuarto: la confianza. "Si se ve todos los días en las noticias que los precios de la vivienda seguirán bajando, la gente espera", dice. Y añade: "En cuanto haya más confianza y mejoren los datos económicos, las ventas aumentarán". En esto tendrá un papel fundamental el nuevo gobierno del PP ganador de las elecciones generales del 20-N, así como la inversión extranjera en inmuebles una vez mejores la situación en Europa. Con todo, Smerdou cree que será en las grandes capitales y en las zonas consolidadas donde se iniciará antes la remontada.

Para José García Montalvo, catedrático de economía de la Universidad Popeu Fabra, el principal lastre es la **restricción del crédito**. "En la situación en la que estamos no se puede esperar que la vivienda se recupere a corto plazo", afirma. Cree que este año se ha producido el ajuste más rápido de toda la crisis y que "ahora sí se nota la bajada de precios, una condición necesaria pero no suficiente si no hay crédito". A su juicio, "el sector seguirá renqueante varios años, **incluso hasta 2015**, siendo optimistas". Recuerda que la OCDE prevé tasas elevadas de paro en España hasta 2016 y que una bajada de precios de otro 10% seguirá siendo insuficiente mientras siga mermando la capacidad adquisitiva de las familias.

Alfonso Arnaiz, director del área de asesoramiento y gestión inmobiliaria de Arnaiz Consultores, afirma que no va a haber una remontada del sector inmobiliario "en un momento determinado, sino una lenta absorción del stock en determinadas localidades y un pausado reinicio de las actividades de promoción y construcción en las mismas". Pone como ejemplo Madrid, donde "se detecta una suave tensión compradora", según los datos que maneja. "Podría hablarse de una normalización del sector en un plazo mínimo de dos o tres años, siempre que se produzca a su vez una normalización de los mercados financieros", comenta.

[Consulta el stock de vivienda en tu comunidad](#)

 <p>Planes de Pensiones BBVA Si la sorpresa no entra en tus planes, elige un Plan de Pensiones Garantizado BBVA Plan Re</p>	 <p>Bate tu mejor marca con Openbank Cuenta Nómina Open: 3.50 TAE, 0 comisiones y te devuelve el 1, 2 y 3% de gastos y recibos</p>	 <p>En los negocios, mejor sin rodeos Londres, Manchester, París, Ginebra y Berlín desde 21,99€ por trayecto. ¿Nos vamos?</p>
---	--	---

Anuncios Google

Pisos a 15 min BCN
Pisos de Obra Nueva, 2-4 habs. Terraza, Zonas comun., Parking. [ObraNueva15minBCN.com](#)

Casas para toda una vida
Casas exclusivas a 20 min de BCN Jardín y piscina. Piso a cambio. [www.casas-exclusivas.com/20mindeBCN](#)

4,25% TAE de Rentabilidad
Asegúrese un 4,25% TAE a 24 meses. Disponibilidad al 6º, 12º y 18º mes [www.oficinadirecta.com/Deposito](#)

Sólo Casas de Playa
Selección de Casas de Playa de 2ª Mano en la Costa Sur de Alicante [www.CasasyPlaya.es](#)

Comentarios

1 2 3

[ir a la última página](#)

1 Robert - 30-11-2011 -09:56:35h

La venta se normalizara a niveles de 1992-97, o menores debido al alto endeudamiento y recesión, cuando los precios bajen un mínimo del 80%. Al Santander como favor le le ofrecían el 70% de descuento por su cartera inmobiliaria, para especular. Con una mayoría de la población hipotecada a 30 y 40 años y los precios en caída durante ese periodo... podéis calcular.

2 Santiagoda - 30-11-2011 -04:04:57h

Creo que es inútil intentar predecir que año será la recuperación, y muchas veces pienso que el intento siempre intenta adelantar la recuperación, confundiendo realidad con wishful thinking. Como en cualquier producto, si hay mucha oferta (via superproduccion), poca demanda (por falta de ingresos de los clientes o confianza) y hay rigidez en precios (los particulares y bancos están aguantando como pueden), las curvas no se tocan, que es lo que ocurre ahora. Y esta situación solo puede cambiar cuando crezca la demanda, es decir, cuando mejore la economía real y la confianza. Y de momento, no está cuando pasará, ni siquiera si ocurrirá, como opina el siempre agorero Niño Becerra, que cansino!

3 talion - 30-11-2011 -00:52:02h



Estamos en Facebook

Conoce nuestra página de Facebook y hazte fan para tener las noticias en tu muro.

[conoce nuestra página](#)

Servicio personal
y disponibilidad.



Visita nuestro Twitter

Conoce nuestra página de Twitter y síguenos para tener las noticias más importantes.

[conoce nuestra página](#)



La Bolsa, a fondo

Los índices, el Ibex, gráficos, análisis técnico, comentarios de la sesión, recomendaciones y mucho más.

[todo sobre los mercados](#)

Blogs: últimos comentarios



30/11/2011 - 08:33
Juan Luis Manfredi |
Escuelas de negocio
Universidades en la nube



30/11/2011 - 01:15
Bernardo de Miguel |
La UE, del revés
El fondo de rescate se desmorona



29/11/2011 - 14:44
Luis S. Galán Lozano |
A un clic de china
Paisaje del comercio electrónico en China



29/11/2011 - 14:06
Fernando M. Badás |
El Gran Bazar
¿Habrá rally de fin de año?

[ver más](#)

Pero, los economistas ultraliberales que pululan por doquier, ¿qué se creen? Ellos mismos piden salarios bajos, despido libre y gratuito y contratos precarísimos. ¿de verás creen que con esas condiciones de esclavitud van a vender viviendas, con los precios-estafa que siguen teniendo? Todas las Mafias del mundo, que impulsaron la Estafa Inmobiliaria, sin que nadie les pidiese cuentas sobre la procedencia de los montones de billetes de 500 euros, ya están instaladas aquí. No quedan mafias por venir. La banda ultracapitalista que se lleva a Asia sus capitales e industrias, por no pagar aquí ni salarios míseros, son los mismos que han puesto aquí las viviendas a precios-estafa europeos. Inditex es un ejemplo negro de lo que estoy diciendo. No compreis! No compreis! Dejad que se hundan los Estafadores Inmobiliarios!!!

1 2 3

[ir a la última página](#)

Tu comentario

Normas de uso

Esta es la opinión de los internautas, no de CINCODIAS.com
No está permitido verter comentarios contrarios a las leyes españolas o injuriantes.
Reservado el derecho a eliminar los comentarios que consideremos fuera de tema.

Nombre Obligatorio

Correo Electrónico Obligatorio

Deseo mostrar mis datos

Acepto la cláusula de privacidad

Más noticias en Vivienda

Los jóvenes necesitan el 53,5% de su sueldo neto para comprar una casa 29-11-2011
Un 30% menos de presupuesto para reformar la vivienda 29-11-2011

También te puede interesar

Un 30% menos de presupuesto para reformar la vivienda
Los jóvenes necesitan el 53,5% de su sueldo neto para comprar una casa
Inmobiliaria

[Contacto](#) [Aviso Legal](#) [Política de privacidad](#) [¿Quiénes somos?](#) [Widgets](#) [RSS de cincodias.com](#)

© ESTRUCTURA GRUPO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS S.A. - Miguel Yuste, 42 - 28037 Madrid [España] - Tel. 91 538 61 00