

Usted está aquí: [Página de Inicio](#) > [Noticias](#) > [Negocios](#) > Artículo

Lunes 28 de febrero de 2011 17:05 CET

[PÁGINA DE INICIO](#)[NOTICIAS](#)[Principales noticias](#)[Negocios](#)[Divisas](#)[Deportes](#)[Sociedad](#)[COTIZACIÓN](#)[Productos y Servicios](#)[Support](#)[Sobre Thomson Reuters](#)

# ANÁLISIS- El derrumbe inmobiliario aún no ha tocado fondo

martes 22 de febrero de 2011 10:34 CET

[Imprimir](#)[\[-\] Texto](#) [\[+\]](#)

Por Robert Hetz y Tomás González

MADRID (Reuters) - El estallido de la burbuja inmobiliaria en España solo ha dejado unos pocos ganadores, como los que acuden las subastas forzosas para hacerse con un apartamento de lujo a precio de chollo en una urbanización desértica en la costa.

1 de 1

[Tamaño Completo](#)

Pero la mayoría de los españoles, ahogados por las hipotecas contraídas en los años de bonanza y subidas meteóricas del precio de las viviendas, configuran un

amplio grupo de perdedores.

"Hay toda una generación perdida de españoles jóvenes que carga con la losa de tener que trabajar toda su vida para pagar una vivienda que vale la mitad de lo que pagaron", dice Enrique Quemada, consejero delegado de ONE to ONE Capital Partners.

Peor suerte corren otros que han perdido su puesto de trabajo o incluso su vivienda a raíz de la crisis.

Según el Banco de España, el precio de la vivienda ha bajado un 17 por ciento en términos reales desde el estallido de la burbuja a finales de 2007 y aún queda margen para nuevos recortes: "A la luz de la experiencia de otros ciclos, de otros países y de la evolución de los indicadores de accesibilidad ... el ajuste de los precios de la vivienda podría continuar", dijo el banco emisor en su boletín mensual de diciembre.

Otros se muestran menos cautelosos. Los analistas del broker anglosajón Bernstein Research esperan para este año un recorte de los precios inmobiliarios del 8 por ciento y la agencia de rating Fitch ve una rebaja de hasta el 15 por ciento por el desajuste entre oferta y demanda.

Bernstein destacó en su nota que en 2006, el último año del boom, se construyeron en España más viviendas que en Francia, Alemania y Reino Unido juntos: un total de 860.000 viviendas llegaron al mercado, es decir 15 casas por cada 1.000 habitantes.

Hoy en día, queda más de un millón de casas sin vender y, teniendo en cuenta la tasa de paro récord del 20 por ciento y las restricciones crediticias vigentes en un debilitado sector financiero, pasarán años hasta que se absorba la oferta existente.

"En el pasado gran parte de la demanda venía de los estratos sociales bajos, pero el paro ha incidido sobre todo en este colectivo, que es prácticamente insolvente", dijo Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, que dirige una consultora inmobiliaria en Madrid.

Además, también los extranjeros, compradores habituales de apartamentos en la costa, han abandonado el mercado ante las malas perspectivas de precios en un contexto de desconfianza hacia la economía española.

Si la venta de viviendas terminadas es difícil, el panorama es aún más negro para el suelo o los proyectos inacabados.

"Otro problema son los edificios a medio hacer, porque la constructora ha quebrado, vamos a ver un panorama como en el 93 con muchos edificios sin terminar. Y en suelo todavía es peor, no se cruzan movimientos de compraventa", dijo Quemada.

"El suelo tiene sentido comprarlo y venderlo cuando vas a hacer casas, pero primero hay que agotar el stock brutal. La digestión de todo el sobrante va a ser larga, pasarán muchos años antes de que las promotoras se lancen a construir, salvo en las zonas de lujo", añadió.

Según Rodríguez de Acuña, el tiempo mínimo para la absorción del stock de viviendas en oferta será de 6 años. Mientras tanto, todos los expertos coinciden en que la caída de los precios continuará.

"Las estadísticas oficiales están basadas en las valoraciones y no en ventas reales (...) Hay pruebas que indican que los precios de transacciones han caído (...) entre un 20 y un 30 por ciento. Las expectativas generales son de que la caída desde el pico podría acabar

siendo de hasta un 40 por ciento", dice Royal Bank of Scotland.

Según los analistas del banco británico, las mayores exigencias de cobertura de los riesgos inmobiliarios en el sector financiero podrían acelerar el descenso de los precios, así como los recientes cambios de la fiscalidad en la compra de viviendas.

De hecho, algunas entidades financieras, que cargan con miles de viviendas en sus balances procedentes de la ejecución de hipotecas y deudas de promotoras, ya han comenzado a ofrecer descuentos de hasta del 50 por ciento para vender los pisos.

En este sentido, algunos creen que hasta que no culmine el proceso de saneamiento de los excesos inmobiliarios del sector financiero, y especialmente de las cajas de ahorros, no se verá una recuperación de precios en el sector.

"En el momento en que acabe la ventana de liquidez del BCE (Banco Central Europeo) las cajas tendrán que vender al precio que sea porque necesitarán el dinero y en ese momento caerá de verdad el precio de la vivienda y habrá ajuste", dice Quemada.

#### LASTRE PARA LA ECONOMÍA

Otrora uno de los motores de crecimiento de la economía nacional, el sector inmobiliario se ha convertido en uno de sus mayores lastres, con aportación negativa "muy significativa al crecimiento", según el Banco de España, y su lenta corrección constituye un obstáculo para que el país recupere su potencial.

Según el Banco de España, la inversión en vivienda, que llegó a suponer un 9 por ciento del PIB, es ahora del 4 por ciento.

"Las pérdidas de empleo que se estima que habrían sido causadas por la disminución de la inversión en vivienda se situarían en torno a los 1,1 millones de trabajadores, lo que representa alrededor del 60 por ciento del empleo destruido en la crisis", dijo la institución en diciembre.

© Thomson Reuters 2011 All rights reserved.

#### MÁS NOTICIAS

[Aena quiere evitar una huelga tras el laudo a los controladores](#)

[Qatar invertiría en entidades financieras españolas](#)

[El IPC avanzado sube hasta el 3,6% en febrero por el petróleo](#)

[Wall St sube tras las palabras de un miembro de la Fed](#)

[Más...](#)

#### Publicidad en Google [¿Qué es?](#)

[Vivienda Protegida Madrid](#)  
Viviendas de Protección Oficial En Madrid Desde 127.000 €  
[www.inmoferrocarril.com](http://www.inmoferrocarril.com)

[Oferta de Pisos de Bancos](#)  
Miles de viviendas a la venta con increíbles descuentos.  
[Fotocasa.es](http://Fotocasa.es)

[Dinero Urgente 915332961](#)  
Con propiedad sin hipoteca o poca hipoteca sólo con DNI y Escrituras  
[www.cliffordaukland.es](http://www.cliffordaukland.es)

[30.000 pisos de bancos](#)  
— [idealista.com](http://idealista.com) — pisos con hipoteca de hasta 100%  
[idealista.com/pagina/pisos-bancos](http://idealista.com/pagina/pisos-bancos)

[es.reuters.com](#): [Ayuda & Info](#) | [Contáctenos](#) | [Anuncie](#)

**Thomson Reuters Corporate**: [Copyright](#) | [Aviso legal](#) | [Protección datos](#) | [Carreras](#)

**[International Editions]**: [África](#) | [Árabe](#) | [Argentina](#) | [Brasil](#) | [Canadá](#) | [China](#) | [Francia](#) | [Alemania](#) | [La India](#) | [Italia](#) | [Japón](#) | [América Latina](#) | [México](#) | [Rusia \(Cirílica\)](#) | [España](#) | [Reino Unido](#) | [Estados Unidos](#)

Thomson Reuters is the world's largest international multimedia news agency, providing investing news, world news, business news, technology news, headline news, small business news, news alerts, personal finance, stock market, and mutual funds information available on Reuters.com, video, mobile, and interactive television platforms. Thomson Reuters journalists are subject to an Editorial Handbook which requires fair presentation and disclosure of relevant interests.