

SECCIONES
Política
Ayuntamientos
Internet Tecnología
Agricultura y Pesca
Economía y Empresa
Medio Ambiente
Cultura
Educación
Deportes
Laboral
Opinión
Salud
Sociedad
Sucesos
Tal día como hoy...
Tribunales
Turismo
Vivienda
Ver Cartas Lectores
Cartas al Director
SUPLEMENTOS
CompraVenta
Videos Semana Santa
Fotos de Feria
Tienda A24H
Callejero
Nuestras Calles
Tiempo
Guía Telefónica
Páginas Amarillas
BOJA
Sala de Prensa
Hemeroteca
Audiencia

<b>Sala de Prensa</b>
Email: <input type="text"/>
Clave: <input type="text"/>
<input type="button" value="Aceptar"/>

[Anuncios Google](#) [Financiacion](#) [Pisos VPO](#) [Vender VPO](#) [Vivienda VPO](#)

[Ver Siguientes]

Enviar noticia 

Google™



## VIVIENDA

### El BBVA calcula que en 2011 la vivienda habrá caído un 25%

El principal problema al que se enfrenta el sector inmobiliario este año 2009 es el stock de viviendas. Según los últimos datos publicados, hay un millón y medio de casas en España sin comprador. Para Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores, existe un acusado descenso de la demanda residencial que empezó con la crisis inmobiliaria pero que se ha agravado por la extensión de los problemas a todo el tejido económico-financiero. "El tándem caída de la demanda y caída de la financiación de operaciones inmobiliarias da como resultado una situación de colapso en el mercado", explical. "No hay demanda y la poca que hay se castiga sin financiación; la consecuencia es el stock".

Corral cree que el mercado inmobiliario "se está regulando rápido" porque las nuevas promociones en curso o ya finalizadas "se quedan sin vender", por lo que los promotores detectan que el negocio "se complica", aumenta el stock y frenan la salida de nuevos proyectos. En la misma línea se pronuncia Gregorio Izquierdo, director de estudios del IEE y profesor titular de economía aplicada de la UNED, quien vaticina que "a partir de este verano se empezará a absorber el stock por el descenso del ritmo de inicio de viviendas".

Alfonso Amaiz Eguren, director del área de asesoramiento y desarrollo inmobiliario de Amaiz Consultores, matiza que "la oferta aumentará porque se pondrán en el mercado viviendas en manos de las entidades financieras con sensibles descuentos o en régimen de alquiler con opción a compra".

No obstante, 2009 presenta un escenario complicado. Izquierdo declara que en 2009 "nos enfrentamos a problemas como la pérdida de confianza por la caída de la demanda y de la inversión y el descenso del empleo". Aún así, confía en dos factores que pueden ayudar a "estabilizar" la situación esta año: el ajuste de precios y la evolución del euríbor "mejorarán la accesibilidad" a la vivienda, manifiesta.

Recuperación a partir de 2010

¿Para cuándo, entonces, la recuperación? Aunque los expertos insisten en que no tienen una "bola de cristal", la mayor parte de los consultados hacen sus apuestas para el año 2010. Santiago Carbó, catedrático de análisis económico de la Universidad de Granada, augura que el ajuste del mercado inmobiliario se prolongará dos o tres años más. "La clave es vender el stock, que incluso se incrementará este año, para volver a una actividad más normal, aunque nunca se regresará a la de hace tres años, cuando se construían 700.000 viviendas", comenta.

En cuanto a los precios, todos los expertos coinciden en decir que la tendencia seguirá siendo bajista. Carbó pronostica, en línea con varios estudios (BBVA calcula que en 2011 habrá caído un 25%), que el precio de la vivienda acumulará un descenso de entre el 35% y el 40% al final del periodo de crisis. "Si los precios caen ahora en torno al 10-15% y cada año descienden por encima del 5%, no es descabellado pensar que bajen un 40% en el periodo 2007-2011", estima.

La misma senda negativa va a registrar la actividad constructora en la medida en que siga habiendo malas perspectivas económicas (La agencia Standard & Poors ha excluido a España de la lista de países con máxima calificación crediticia al rebajarle el 'rating' de su deuda a largo plazo) y baje el empleo. "La actividad este año va a ser muy suave o incluso peor que el año pasado", sostiene Carbó. Alfonso Amaiz, por su parte, mantiene que "se terminarán las viviendas que se iniciaron en el segundo semestre de 2007, pero se empezarán muy pocas nuevas libres". En cambio, sí continuará el ritmo de construcción de VPO.

Los alquileres, por su parte, ganarán terreno durante 2009. Carbó prevé que suban la demanda y las rentas y piensa que "es una vía de escape que no solucionará todos los problemas, pero sí no hay hipotecas la gente tiene que acudir a lo que hay".

José Manuel Sánchez, director de análisis de Knight Frank, reitera que "además de que la gente espera para comprar, llega la entidad financiera y no le da un crédito, por lo que hay que buscar otra forma de acceder a la vivienda".

En conclusión, los expertos aseguran que mientras no se reactive la situación económica en general será difícil que el sector inmobiliario vea la luz al final del túnel. "El mercado inmobiliario funciona sobre la base de la financiación bancaria", argumenta Amaiz. "Hasta que no se resuelva el crisis financiera no es posible que se reactive el mercado inmobiliario, ni siquiera tras un importante ajuste de precios".

La restricción del crédito ha sido una constante en 2008 y se espera que continúe en los próximos meses porque los riesgos son altos. Esto ha provocado un goteo de concursos de acreedores de inmobiliarias. Las perspectivas acerca del futuro de estas empresas son pesimistas. De hecho, se auguran más suspensiones de pagos por el debilitamiento del negocio.

"Hay una relación estrecha entre el nivel de actividad económica y las suspensiones de pagos, con el agravante ahora de las restricciones financieras", asevera Gregorio Izquierdo, quien predice un cambio en el modelo de negocio porque muchas empresas "están al límite". Vaticina que "habrá una mayor autofinanciación y controles de costes más intensos, así como estudios más detallados de los proyectos que se acometan".

Medidas gubernamentales insuficientes

Las medidas que el Ejecutivo ha puesto en marcha para dinamizar el mercado inmobiliario resultan insuficientes para la mayoría de los analistas. "Son estériles", afirma Santiago Carbó, porque hay "pocas medidas que puedan evitar el ajuste".



**asesorseguros.com**  
15 SEGUROS DE COCHES EN 3 MINUTOS  
**CALCULAR PRECIOS** »

En concreto, el Estado autorizó la creación de sociedades cotizadas de inversión con un régimen fiscal favorable para aportar liquidez a las empresas del sector y anunció una línea de crédito del ICO para impulsar la oferta de alquiler. Asimismo, acordó ampliar sin costes durante dos años los plazos de los préstamos hipotecarios y extendió 24 meses (hasta 6 años) el plazo para materializar la cuenta vivienda. Además, otorgó una moratoria de dos años a los parados en el pago del 50% de la cuota hipotecaria y ha anticipado la deducción fiscal por compra de vivienda habitual.

En opinión del consejero delegado de Foro Consultores estas medidas son como "dar una aspirina a un enfermo de la UVI". Corral opina que faltan medidas más concretas, como el traslado inmediato de la caída del euríbor a las hipotecas. "Todos los españoles deberían poder revisar ahora su hipoteca con los actuales niveles del euríbor. Si el descenso del euríbor se trasladase con la mayor brevedad posible a los hipotecados se produciría un ahorro importante en las familias que están altamente endeudadas".

Corral critica además una medida del Gobierno que considera "contradictoria". Mientras el precio de la vivienda libre ha caído un 3,2% interanual, ha subido un 5,6% el de la vivienda de protección oficial, según los últimos datos del Ministerio de Vivienda. "Esto produce un efecto negativo porque se está creando insolvencia también en la VPO. En tiempos de crisis deben mantenerse o bajar los precios de las casas protegidas porque la gente tiene menos capacidad adquisitiva", defiende.

Alfonso Arnaiz valora positivamente las medidas, aunque destaca que lo esencial es "solucionar el sistema financiero para que los incentivos funcionen".

Sánchez afirma que "las administraciones públicas a nivel internacional se han dado cuenta de la situación, aunque ha costado, y están planteando soluciones, lo que no puede ser sino positivo para la economía".

30/01/2009

Enviar noticia 

| **Siguiente Noticia** |

#### **Pisos Baratos Málaga**

Encuentre su Piso desde 68.880 € ¡Su Vivienda Más Barata Ahora!

[www.Unicasa.es/Pisos-Baratos](http://www.Unicasa.es/Pisos-Baratos)

#### **ibanesto: Hipoteca AZUL**

Cambia de hipoteca y de color: ibanesto.com Hipoteca AZUL +0,38%

[www.ibanestocambiodehipoteca.com](http://www.ibanestocambiodehipoteca.com)

#### **Vivienda**

5,25% TAE mes a mes durante 4 meses Total disponibilidad.

¡Ábrela aquí!

[www.ingdirect.es](http://www.ingdirect.es)

#### **Manual Vivienda Protegida**

Normativa.Legislación.Plan Estatal Lefebvre. 71,1 €. envío gratis

[www.efi.es](http://www.efi.es)

Anuncios Google

### ▪ **Más noticias**

Alerta por temporal en toda la Península

Unos 90 autobuses salen hoy de todas las provincias rumbo a la manifestación convocada por IULV-CA en Sevilla

Asaja prepara un Plan de Difusión de la agricultura ecológico

Nadal entra en la historia del tenis español

A youtube le sienta bien la crisis

### ▪ **Enlaces recomendados**



**Guía de Hoteles de Andalucía.** Las mejores ofertas de hoteles en toda Andalucía



**ANDALUCÍA EN VIDEOS.** Selección de los mejores videos relacionados con Andalucía de Internet



**Noticias del sector del Automóvil.** Toda la actualidad