

<http://www.elconfidencial.com/vivienda/2011/12/24/el-mercado-esta-enladrillado-quien-lo-desenladrillara-en-2012-89719/>

 Lunes, 26 de diciembre de 2011 - 10:11h

Cotizalia

Vanitatis

vivienda

El Confidencial

[Elena Sanz](#) - Sígueme en [Twitter](#) 24/12/2011 (06:00h)

Recibe un [mercado inmobiliario paralizado](#). La banca tiene la llave de la financiación guardada bajo tierra. Ni presta a los promotores para construir ni a los españoles para comprar. Las [ventas se desploman](#) mientras la [construcción de pisos](#) se encuentra en mínimos históricos. Mariano Rajoy tiene por delante un **2012 lleno de nubarrones, especialmente en el ámbito inmobiliario**. Peor, si cabe, según los expertos, que el ejercicio que estamos a punto de despedir.

El nuevo presidente del Gobierno no está solo para salir del atolladero. Cuenta con [Ana Pastor, a quien ha confiado la cartera de Fomento](#) y que, a diferencia del anterior Ejecutivo, no contará con un **secretaría de Estado de Vivienda**. Aunque quedan muchos flecos por detallar, sabemos que se recuperará la [deducción por compra de vivienda y se mantendrá el IVA superreducido](#) en el caso de la vivienda habitual.

También ha lanzado un [mensaje claro a los bancos](#): tendrán que empezar a vender pisos aunque pierdan dinero y poner negro sobre blanco el verdadero valor de sus activos inmobiliarios. En definitiva, Rajoy tendrá ante sí un reto al que nadie se ha querido enfrentar hasta ahora: [sacar a la luz todas las vergüenzas inmobiliarias de la banca española](#).

Y es precisamente en esto último donde el sector promotor tiene depositadas todas sus esperanzas. "La desgravación y el IVA son medidas coyunturales y necesarias, hasta recuperar la normalidad, pero insuficientes para **desatascar las tuberías**", han reiterado en los últimos días los promotores de España.

"Es absolutamente imprescindible que el nuevo Gobierno acometa el **saneamiento**, de una vez por todas, de los **balances de las entidades**. El problema es cómo lo hará. Interviniendo directamente sobre ellos o creando un **vehículo al que traspasar esos activos**. En cualquier caso, lo que está claro es que la forma independientemente de la forma en la que se haga, la solución deberá tener el menor **coste público** posible", aseguraba esta semana José Manuel Galindo, el presidente de la patronal APCE.

No será fácil. La **exposición problemática al ladrillo** de las entidades asciende a 176.000 millones de euros, según el Banco de España. Y uno de los problemas es que sus balances no dejan de engordar mes a mes. Sólo este año [se habrán adjudicado cerca de 240.000 viviendas](#), según estimaciones de RR de Acuña y Asociados a partir de los datos del primer semestre.

Rajoy descarta un 'banco malo'

Por lo pronto, la segunda opción, la tan comentada creación de un 'banco malo' ha sido descartada por el propio Rajoy, quien respondía con estas palabras a Cayo Lara (IU) en su discurso de investidura: "No estoy a favor de crear un **banco malo**".

Tanto si lo articula bajo la fórmula de '**banco malo**' como si no [-algunos expertos dudan que Brusela permitiera su creación-](#) lo cierto es que el sector inmobiliario demanda una limpieza bancaria que permita recuperar la credibilidad internacional en España y en las entidades financieras para que pueda **fluir de nuevo el crédito** y que tanto empresas como particulares puedan acceder a la financiación. "Es necesario limpiar el mercado de stock y que podamos comenzar a construir nuevas viviendas para hacer frente a nuestras deudas", apuntaba Galindo.

Desplome de ventas, de construcción... 2012 seguirá siendo muy duro

Mientras esto se concreta, los datos conocidos en la recta final del año no invitan precisamente al optimismo. El pinchazo de la **burbuja inmobiliaria**, que hasta hace nueve meses había **pasado de puntillas**, es ya una realidad. El mercado se había caracterizado por un fuerte **ajuste de las ventas**, pero los precios se resistían a caer.

Sin embargo, en 2011, y especialmente tras el verano, se ha producido un punto de inflexión. Los **precios han acelerado la caída** tal y como han puesto de manifiesto tanto [los datos oficiales del INE, como los de la tasadora Tinsa o los de idealista.com](#). Todos ellos muestran ajustes superiores al 7% en los últimos doce meses.

La **travesía por el desierto** no ha hecho más que comenzar. A escasos días para recibir el nuevo año, se multiplican las opiniones sobre lo que puede suceder en el sector inmobiliario en los próximos meses e incluso años. Y las perspectivas no son nada halagüeñas. De hecho, 2011 no sólo va a ser peor que 2009 y el peor año inmobiliario desde el inicio de la crisis, sino que hasta 2013 o incluso hasta 2015 el sector podría no **remontar el vuelo**. Para ello, primero será necesario tocar suelo tanto en producción como en ventas y precios.

El **precio de la vivienda** en España sigue "**sobrevalorado**" y es previsible que **siga cayendo** "durante al menos los próximos tres años, aseguraba recientemente Ernst & Young en un informe que apunta a una lejana recuperación significativa de la construcción residencial.

Por lo pronto, Funcas prevé que la construcción de viviendas caiga un 18% en 2011, hasta los alrededor de 100.000 inmuebles, y espera que se mantenga esta tendencia hasta mediados de 2012 con caídas entre el 4% y el 5%, con 95.000 viviendas al cierre del ejercicio.

La caída de precios no ha terminado

Su diagnóstico lo comparten varios expertos. Jesús Amador, analista de Bankinter, prevé que el **precio de la vivienda siga** cayendo al menos hasta finales de 2013 por el **deterioro de la demanda** que provocarán los altos niveles de paro. Concretamente, desde la entidad financiera se estima que esta caída adicional se situará entre el 5% y el 6%.

Las perspectivas sobre la economía española y la evolución del desempleo no ayudan. Desde Funcas, por ejemplo, prevén que [la tasa del paro paso del 21,3% y supere el 22%](#) el próximo año, al tiempo que apenas espera un crecimiento del 0,2% para la economía española.

Dos factores que, según los expertos juegan en contra del sector inmobiliario dado que son muchos los españoles -más del 90% según del CIS-, los que no tienen en mente [comprar una vivienda durante los próximos doce meses](#), precisamente, ante el temor a *perder un empleo* y la **crisis económica**.

Para el director de negocio residencial en Jones Lang LaSalle, Carlos Ferrer-Bonsoms, a quien no le gusta realizar previsiones al considerar que el futuro sigue siendo bastante incierto, la **tendencia sigue siendo a la baja**.

"Es muy difícil que toquen fondo hasta que los bancos no se hayan adjudicado la mayor parte de las viviendas que están ejecutándose en los juzgados así como las **promociones de viviendas** terminadas que están asumiendo como dación en pago".

Mientras este proceso se continúe, "la **tendencia será a la baja** por las dificultades de vender esos activos y porque al **provisionar esos inmuebles adjudicados** pueden ajustar los precios a la baja. No veo ningún argumento para que los precios dejen de bajar a nivel general. Que toquen fondo dependerá del ritmo de adjudicación. Veremos si es 2012 o 2013, es complicado saberlo. Lo cierto es que los datos macro no ayudan se habla de recesión y la situación económica global no anima a pensar que la gente vaya a tener más dinero para comprar". No se atreve, sin embargo, a hablar de porcentajes.