

publicidad

## razones por las que la crisis inmobiliaria durará al menos cinco años (y quizás 10)

lunes, 11 octubre, 2010 - 08:23

publicado por [id.equipo@idealista \(/news/gente/equipo\)](#)

Recomendar

23

3

23

(http://www.idealista.com/submit.php?url=http://www.idealista.com/news/archivo/2010/10/11/0262332-razones-por-las-que-la-crisis-inmobiliaria-durara-al-menos-cinco-anos-y-quizas-10#node-form) [ver comentarios \(/news/archivo/2010/10/11/0262332-razones-por-las-que-la-crisis-inmobiliaria-durara-al-menos-cinco-anos-y-quizas-10#comments\)](#)



### mala digestión de viviendas

pasarán años hasta que se digiera el stock

**marc garrigasait, presidente y gestor de inversiones de koala capital sicav**, señala que **no hay que ser muy pesimista para esperar que la digestión inmobiliaria en españa dure al menos 5 ó quizás 10 años**

el experto llega a esta conclusión con un simple análisis de oferta y demanda, aunque precisa que **la banca tendrá una gran influencia en lo que pasará en el sector**. y es que, **"las entidades financieras ya controlan absolutamente todo el mercado"**, desde el punto de vista de la oferta y de la demanda", señala el experto

a la vez añade que **aunque "oficialmente" los bancos y cajas están** activamente comercializando toda su oferta de vivienda, y teóricamente estarían siendo agresivos **bajando los precios, en realidad**, si pedis precios, **esto son**, en mi opinión, **muy altos para las posibilidades de compra de la mayoría** de ciudadanos, algo que califica de **"maniobra de distracción de los bancos para mantener los precios artificialmente altos** y así no tener que dotar mayores pérdidas"

entre sus **motivos para pensar que la salida aún tardará** en llegar están:

- 1) las bajas compras:** si de las cifras oficiales de venta (400.000 unidades) nos centramos en las nuevas (un 50%) y excluimos las que son refinanciaciones, embargos o traspasos, llega a la conclusión que en españa se venden entre 100.000 y 150.000 viviendas al año o un máximo de 1,5 millones en 10 años. se estima que las viviendas a la venta en españa podrían oscilar entre un millón y los tres millones
  - 2) el elevado stock:** en españa se ha construido muchas viviendas y tardarán años en absorberse. aquí, crítica además que los gobernantes promuevan la construcción de más viviendas de protección oficial, en lugar de reconvertir las actuales
  - 3) la escasa necesidad de vivienda:** en su opinión, es posible que las necesidades de la mayoría de familias españolas en materia de vivienda ya están cubiertas
  - 4) la sequía de la financiación:** hay muy pocas peticiones de hipotecas nuevas por parte de compradores, y los bancos complican mucho la operación.
  - 5) el poco interés de los inversores internacionales:** desde 2003 las compras inmobiliarias de inversores internacionales en españa no paran de descender
  - 6) la vía de escape que supone el alquiler:** el precio de la vivienda es muy alto en comparación con el del alquiler
  - 7) por supuesto, el precio:** garrigasait recuerda que la relación precio de la vivienda en españa con los ingresos familiares medios es aun hoy de las peores de la mayoría de países occidentales
- como resumen, el experto señala que **"la foto actual del mercado de la vivienda en españa es para mí como un local con cientos de colas en la que hay un solo comprador sentado al final de cada cola con al menos entre 50 y 100 vendedores de pisos o casas**. si eres quien vende, debes convencer en un minuto al comprador de por qué tu casa es mejor que las otras 50-100 en la relación calidad-precio. no todo es el precio, pero está claro que, **como no bajas el precio, difícilmente este único comprador se fijará en tu vivienda"**

artículo visto en **COTIZALIA**[el mercado de la vivienda en españa y las colas de 100 contra 1 \(http://www.cotizalia.com/abrazo-koala/mercado-vivienda-espana-colas-contra-20101011-4182.html\)](http://www.cotizalia.com/abrazo-koala/mercado-vivienda-espana-colas-contra-20101011-4182.html)

¡los bancos sí dan hipotecas!

servicios del hogar

[añadir tu comentario \(/news/archivo/2010/10/11/0262332-razones-por-las-que-la-crisis-inmobiliaria-durara-al-menos-cinco-anos-y-quizas-10#node-form\)](#) [ver comentarios \(/news/archivo/2010/10/11/0262332-razones-por-las-que-la-crisis-inmobiliaria-durara-al-menos-cinco-anos-y-quizas-10#comments\)](#)

compartir esta noticia

<http://www.meneame.net>[/submit.php?url=http://www.idealista.com](#)[/www.idealista.com](#)[/news/archivo/2010/10](#)[/11/0262332-razones-por-las-que-la-crisis-inmobiliaria-durara-al-menos-cinco-anos-y-quizas-10#node-form](#)<http://twitter.com>[/home?status=rt @idealista](#)<http://www.facebook.com>[/sharer.php?u=http://www.idealista.com](#)[/www.idealista.com](#)[/news/archivo/2010/10](#)[/11/0262332-razones-por-las-que-la-crisis-inmobiliaria-durara-al-menos-cinco-anos-y-quizas-10#node-form](#)