



1997-2007-2017

Auge y Caída del Sector Inmobiliario



CUADERNOS PRÁCTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2016/28
Edición 1ª

*Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)*

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

28.1.- EL “BOOM” ALCISTA INMOBILIARIO DE 1997 – 2007	1
28.2.- LAS CRISIS DEL SECTOR INMOBILIARIO EN ESPAÑA.....	3
28.2.1.- LAS CRISIS HISTÓRICAS	3
28.2.2.- LA CRISIS GLOBAL DE 2008.....	6
28.2.2.1.- ORÍGENES.....	6
28.2.2.2.- CRONOLOGÍA.....	9
28.2.3.- CONTAMINACIÓN EN ESPAÑA.....	13
28.2.3.1.- CRISIS DEL SISTEMA FINANCIERO ESPAÑOL HASTA LLEGAR AL RESCATE BANCARIO	14
28.2.3.2.-LA BURBUJA INMOBILIARIA Y SU PINCHAZO.....	15
28.2.4.- MEDIDAS DE LOS GOBIERNOS DEL REINO DE ESPAÑA	21
28.2.4.1.- MEDIDAS DIRECTAS EN EL SECTOR INMOBILIARIO	21
28.2.4.2.- MEDIDAS DIRECTAS EN EL SECTOR FINANCIERO. RESCATE BANCARIO	24
28.2.4.3.- MEDIDAS EN EL SISTEMA FINANCIERO: CREACIÓN DEL SAREB.....	25
28.2.5.- CONSECUENCIAS DIRECTAS DE LA CRISIS SOBRE EL SECTOR INMOBILIARIO	29
28.3.- EVOLUCIÓN DE LOS MERCADOS INMOBILIARIOS	31
28.3.1.- EVOLUCIÓN DEL MERCADO DEL SUELO	31
28.3.2.- EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.....	32
28.4.- ENSEÑANZAS DEL PASADO PARA ENFRENTARSE AL FUTURO	36
28.4.1.- ENSEÑANZAS DE LA CRISIS	36
28.4.2.- CAMBIOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO	38
28.4.3.- CAMBIOS EN LOS PARTIDOS POLÍTICOS.....	38
28.4.4.- CONSECUENCIAS Y PREVISIONES DE FUTURO DEL SECTOR INMOBILIARIO	39
28.4.5.- EJEMPLOS DE SITUACIONES EMPRESARIALES Y SU POSIBLE SALIDA	40
28.5.- EL URBANISMO EN LA CRISIS, Y SUS RETOS DE FUTURO.....	44

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.-

Burbuja
Crisis Inmobiliaria
Pinchazo
Boom
Crisis financiera
Rescate bancario
Hipoteca Basura
SAREB
FROB
Ciclos Economicos

Prayde Gestión, SL - Cuadernos Practicos

28.1.- EL “BOOM” ALCISTA INMOBILIARIO DE 1997 – 2007

EL anterior CICLO ALCISTA DEL SECTOR INMOBILIARIO nace en 1997, siendo pues el primer episodio de esta clase que aparece en el siglo XXI, ciclo de diez años de duración, muy superior a los cinco o seis años de los dos ciclos precedentes

Un auge especialmente intenso en cuanto a los siguientes parámetros, que influyen en la oferta:

- **Aumentos sostenidos de los precios de venta** con un aumento medio nominal del 12% y real del 8,8%. Los aumentos reales del precio de las viviendas en el periodo 1996 – 2004 (del 178%) superan los de EEUU (50%), Reino Unido (115%) y la eurozona (30%).
- **Un elevado número medio anual de viviendas iniciadas** fue de 570.000 y visadas de 628.200. En cada año se sucedía un record tras otro hasta el 2007
- El auge inmobiliario persistió **en etapas de débil crecimiento de la economía española**, como sucedió en el periodo 2001 - 2003
- **Implantación del euro** en la eurozona y el acceso de España a la tercera fase de la Unión Económica y Monetaria. Como consecuencia, el control de la política monetaria pasa del Banco de España al Banco Central Europeo, cuyo objetivo fundamental es el control de la inflación. **Un cambio euro/dólar muy favorable**, coincidiendo con la **aparición impetuosa de los países emergentes** en la escena económica mundial. como China (una parte importante de sus excedentes de balanza de pagos se ha colocado en deuda pública emitida por EEUU a bajos tipos de interés) y la India
- **Crecimiento real del PIB del 3,4%**
- Unos **tipos de interés nominal** del 4,5% y real del 1,3%, que han seguido siendo muy **reducidos** hasta situarse en términos reales en **valores negativos a finales de 2005**.
- Un aumento del parque de viviendas medio anual del 14,8%
- Se detecta un **aumento significativo en la superficie unitaria media** de las viviendas.
- **Aumento espectacular en la repercusión del coste del suelo en el coste total de las viviendas** (de un 15– 30 %, según tipología y ubicación geográfica a una horquilla de entre el 50 - 60%)
- **Aumento también significativo de las viviendas adquiridas como inversión**, sobre todo a partir de la crisis bursátil de 2000-2003
- La proporción de viviendas de VPO iniciadas del 8,9% anual.
- **Mejoras sustanciales en las condiciones de financiación** de los préstamos hipotecarios: por cuantía en porcentaje del precio de venta, así como en el alargamiento de los plazos.

En el periodo de 1997 – 2007 **la demanda se ha mantenido fuerte**, debido fundamentalmente a:

- Proceso de **emancipación de las generaciones del baby boom** español, tardío y muy nutrido, nacidos entre 1965 y 1975.

SIGUE HASTA 55 PÁGINAS

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GEMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ.Comillas,...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog “[El Análisis de Viabilidad Inmobiliaria](#)“
- Blog “[CUADERNOS PRACTICOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO](#)“
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: Gestinmo, InmoSuelo, InmoExterior, InmoFase, etc., a través de Prayde Gestión, SL
- El libro “**Manual de Gestión Inmobiliaria**”, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

SINOPSIS.-

El texto que se ofrece a continuación es un repaso a las características de la crisis del sector inmobiliario en España iniciada en los primeros meses del año 2008 y que todavía padecemos que nos tiene que enseñar errores que no deberemos volver a cometer: sus orígenes, cronología de la misma y las consecuencias para el sector

Revisaremos las medidas tomadas por los diversos gobiernos y la evolución de los mercados inmobiliarios y sus expectativas de futuro y las enseñanzas que deberíamos sacar de esta situación

Y, en función de estas enseñanzas encarar el futuro con seguridad.

Finalizamos con una reflexión sobre el urbanismo y el sector del suelo en desarrollo en la crisis

.

.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno nº 31.- Sociedades Anónimas y sus características.

Cuaderno nº32.- Historia de las Inmobiliarias en España

Cuaderno nº 34.- Sociedades de Responsabilidad Limitada y sus características

Cuaderno nº 35.- Concursos de acreedores

Cuaderno nº 40.- Funcionamiento interno y Parámetros Económicos de una Inmobiliaria.

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Practicos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2016/28. 1997-2017 AUGE Y CAIDA