

# idealista.com/news

## "hay dos millones de casas en venta y tardarán 10 años en venderse"

Martes, 17 Abril, 2012 - 09:06

publicado por  [pmartinez-almeida@idealista](mailto:pmartinez-almeida@idealista)

esta noticia fue seleccionada para el [resumen semanal del 20 de abr de 2012](#)



fernando rodríguez de acuña y fernando rodríguez y rodríguez de acuña

**idealista news ha retransmitido en directo** la presentación del **anuario inmobiliario 2011-2012 de acuña & asociados** desde el hotel villamagna de madrid. se trata de uno de los informes más esperados y más temidos del sector, por las cifras que suele ofrecer. **el presidente, fernando rodríguez y rodríguez de acuña**, ha asegurado que **la situación del mercado inmobiliario en españa no mejorará** hasta que **no crezca el producto interior bruto (pib)** y la economía no ganará potencial hasta dentro de 2 ó 3 años. también señala que **el precio de la vivienda seguirá cayendo** ante el exceso de oferta, que cifra en **dos millones de viviendas en venta** y suelo para construir cuatro millones de casas

en el mercado de la vivienda **sigue habiendo un fuerte desajuste entre la oferta y la demanda**. por eso, rr. de acuña estima que **el precio de la vivienda caerá, al menos, hasta el 2015**, ante el tenue crecimiento del pib sumado al exceso de oferta de viviendas y la débil demanda. por ejemplo y en un escenario razonable, **el precio caerá un 12,3% este año**, mientras que el pib se contraerá un 1%, y **el año que viene el precio bajará un 11,9%** pero el pib subirá levemente, un 1,4%

### tasa real de crecimiento del precio de la vivienda y del pib

Cifras en %

|       | España     |      | Alemania   |      | Francia    |      | Italia     |      | Reino Unido |      | EEUU       |      | Japón      |      |
|-------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|-------------|------|------------|------|------------|------|
|       | Prec. Viv. | PIB  | Prec. Viv.  | PIB  | Prec. Viv. | PIB  | Prec. Viv. | PIB  |
| 1996  | -2,1       | 2,5  | -2,3       | 0,8  | -0,9       | 1,1  | -0,4       | 1,1  | 1,2         | 2,9  | 0,7        | 3,7  | -1,9       | 2,6  |
| 1997  | 0,8        | 3,9  | -3,7       | 1,7  | -0,2       | 2,2  | 1,2        | 1,9  | 6,9         | 3,4  | 1,2        | 4,5  | -3,0       | 1,6  |
| 1998  | 3,9        | 4,5  | -2,8       | 1,9  | 2,3        | 3,4  | -2,3       | 1,4  | 9,7         | 3,8  | 3,5        | 4,4  | -2,8       | -2,0 |
| 1999  | 5,2        | 4,7  | 1,3        | 1,9  | 0,9        | 3,3  | -0,9       | 1,5  | 9,4         | 3,7  | 2,6        | 4,8  | -3,2       | -0,1 |
| 2000  | 5,0        | 5,0  | -1,4       | 3,1  | 0,7        | 3,7  | 1,3        | 3,7  | 14,1        | 4,5  | 3,1        | 4,1  | -3,2       | 2,9  |
| 2001  | 6,0        | 3,7  | -1,9       | 1,5  | 2,8        | 1,8  | 3,1        | 1,9  | 6,9         | 3,1  | 4,7        | 1,1  | -3,6       | 0,2  |
| 2002  | 12,3       | 2,7  | -4,1       | 0,0  | 4,2        | 0,9  | 9,9        | 0,5  | 14,6        | 2,7  | 4,8        | 1,8  | -3,9       | 0,3  |
| 2003  | 16,3       | 3,1  | -2,9       | -0,4 | 9,8        | 0,9  | 7,2        | 0,0  | 13,7        | 3,5  | 4,1        | 2,5  | -4,6       | 1,4  |
| 2004  | 14,2       | 3,3  | -2,5       | 1,2  | 12,7       | 2,5  | 7,1        | 1,7  | 9,8         | 3,0  | 6,5        | 3,5  | -5,5       | 2,7  |
| 2005  | 10,7       | 3,6  | -2,5       | 0,7  | 13,3       | 1,8  | 5,2        | 0,9  | 3,0         | 2,1  | 8,1        | 3,1  | -4,1       | 1,9  |
| 2006  | 6,2        | 4,1  | -0,9       | 3,7  | 9,8        | 2,5  | 3,8        | 2,2  | 3,5         | 2,6  | 4,5        | 2,7  | -2,8       | 2,0  |
| 2007  | 2,2        | 3,5  | -0,3       | 3,3  | 4,4        | 2,3  | 2,8        | 1,7  | 8,1         | 3,5  | -1,3       | 1,9  | -0,4       | 2,4  |
| 2008  | -3,2       | 0,9  | -1,1       | 1,1  | -2,0       | -0,1 | -1,4       | -1,2 | -4,2        | -1,1 | -7,4       | -0,3 | -2,0       | -1,2 |
| 2009  | -6,4       | -3,7 | 0,5        | -5,1 | -6,6       | -2,7 | -3,7       | -5,1 | -9,2        | -4,4 | -4,8       | -3,5 | -1,7       | -6,3 |
| 2010  | -5,9       | -0,1 | 0,4        | 3,7  | 3,9        | 1,5  | -3,4       | 1,5  | 3,4         | 1,8  | -5,3       | 3,0  | -2,1       | 4,1  |
| 2011  | -9,5       | 0,7  | 2,9        | 2,9  | 4,2        | 1,6  | -1,6       | 0,5  | -5,8        | 0,7  | -7,8       | 1,6  | -5,0       | -0,4 |
| 2012* | -12,3      | -1,0 | 1,0        | 0,6  | 1,5        | 0,4  | -2,5       | -1,3 | -5,0        | 0,6  | -4,0       | 1,5  | -3,0       | 1,8  |
| 2013* | -11,9      | 1,4  | 2,0        | 1,5  | 2,0        | 1,4  | 0,0        | 0,7  | -3,0        | 1,5  | -2,0       | 1,3  | -2,0       | 1,0  |

\* Estimaciones de los años 2012 y 2013 del PIB, fuente Eurostat y del precio de la vivienda, fuente R.R. de Acuña & Asociados

FUENTE: PIB: Eurostat, Comisión Europea y Bde; PRECIO VIVIENDA: para 1996-2010 OCDE y para 2011 Bde.

el anuario, que recoge información de 2011 y 2012, deja constancia de que **el sector inmobiliario ha tocado techo** y que no volverá a haber una demanda como en los años de la burbuja. **“el sector inmobiliario** ha sido durante años el motor de la economía española pero ha dejado de serlo y lo dejará de ser. **no se reactivará** porque no volverá tanta demanda. es una cuestión poblacional”, añade fernando rodríguez y rodríguez de acuña. según sus cálculo, para la presente década, de 2011 a 2020, se generarán unos 200.000 hogares y para la próxima década, de 2021 a 2030, se generarán sólo 50.000 hogares

en su opinión, **hay dos millones de viviendas sin vender y suelo para levantar cuatro millones de viviendas**. además, estima que desde 2007 el número de viviendas acabadas supera el número de generación de hogares, es decir, hay más oferta de viviendas acabadas que generación de hogares. por tanto, teniendo en cuenta las cifras de demanda, se tardará unos 10 años en absorberse dos millones de viviendas

## STOCK DE VIVIENDA

Cifras en miles de viviendas

|   | 2007  | 2008  | 2009  | 2010  | 2011           |
|---|-------|-------|-------|-------|----------------|
| <sup>1</sup> Usadas (sobre oferta)                        | 257   | 702   | 750   | 792   | 818            |
| <sup>2</sup> Adjudicadas en Bancos procedentes de hogares |       | 37    | 116   | 163   | 237 (337)*     |
| <sup>3</sup> Terminadas (nuevas en promotoras)            | 415   | 610   | 640   | 687   | 690            |
| <sup>4</sup> En Construcción                              | 1.071 | 1.001 | 642   | 385   | 178            |
| Usadas + Adjudicadas                                      | 257   | 739   | 866   | 955   | 1.055          |
| Usadas + Adjudicadas + Terminadas                         | 672   | 1.349 | 1.506 | 1.642 | 1.745          |
| Terminadas + Construcción                                 | 1.486 | 1.611 | 1.282 | 1.072 | 868            |
| Usadas + Adjudicadas + Terminadas + Construcción          | 1.743 | 2.350 | 2.148 | 2.027 | 1.923 (2.023)* |

<sup>1</sup> Viviendas terminadas más 50% de autoconstrucción más exceso de holgura de mercado.

<sup>2</sup> Según datos de los balances consolidados de las diferentes Instituciones de Crédito ponderando los saldos,

<sup>3</sup> Estimación a partir del diferencial existente entre los volúmenes de ventas del 2007 y posteriores y la

<sup>4</sup> Calculado en función de las viviendas iniciadas.

\* Pendientes de adjudicación cerca de 100.000 viviendas.

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos del M<sup>o</sup> Fomento.

el presidente también señala que en el periodo 2004 a 2011 “la inversión en el sector inmobiliario se incrementó en 300.000 millones de euros, pero **se produjeron unas pérdidas de 410.000 millones**, de los que 150.000 fueron asumidos por los bancos”. **esta situación, reconoce, que es muy grave** y explica la desconfianza de los inversores hacia España, ya que **el 25% de la deuda del país está metida en el sector inmobiliario**

### la exposición de la banca al sector inmobiliario

el anuario alerta de **la elevada exposición de la banca al sector inmobiliario ya que representa entre 420.000 y 450.000 millones** de euros, una cantidad que equivale al 45% del PIB y que **representa el 50% del crédito concedido al sector productivo**. para disolver esta deuda el sector inmobiliario necesita más de 10 años pero como no existe posibilidad de pagar los intereses de esta deuda en 10 años, entonces se necesitarían al menos 20.000 millones más. estiman que para que el sistema no se colapse se deberían amortizar entorno a 350.000 millones de euros de deuda

según las estimaciones de rr. de acuña, **más de la mitad de las promotoras inmobiliarias están en quiebra o han desaparecido dejando** tras de sí, al menos, **una deuda de 130.000 millones** de euros con los bancos

## GENERACIÓN DE SOBREOFERTA

Cifras en miles de viviendas

|                           | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012* | 2013* | Total<br>2007 a 2013 |
|---------------------------|------|------|------|------|------|-------|-------|----------------------|
| 1 (+) Total terminadas    | 635  | 608  | 380  | 251  | 168  | 93    | 85    |                      |
| 2 (+) Ejecución hipotecas | 26   | 59   | 93   | 94   | 76   | 80    | 80    |                      |
| 3 (=) TOTAL               | 661  | 667  | 473  | 345  | 244  | 173   | 165   |                      |
| 4 (-) Nuevos hogares      | 416  | 464  | 226  | 131  | 142  | 150   | 150   |                      |
| 5 (=) Diferencia          | 245  | 203  | 247  | 214  | 102  | 23    | 15    | 1.057                |
| 6 (-) Venta costa         | 59   | 49   | 37   | 29   | 25   |       |       | 199                  |
| 7 (=) Diferencia          | 186  | 154  | 210  | 185  | 77   |       |       | 812                  |

\* Cantidad estimada en función de las viviendas iniciadas en los periodos 2009/11, considerando que las ejecuciones hipotecarias permanecen constantes.

FUENTE: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos del Ministerio de Fomento, Consejo General de Poder Judicial e INE.