



Aviso a políticos: el ladrillo no volverá a ser el motor de la economía

No hay marcha atrás. El ladrillo español nunca volverá a los números de antaño. Así lo cree R.R de Acuña & Asociados que asegura que el inmobiliario ha dejado de ser el motor de la economía española y que tampoco lo será en el futuro. Además, la consultora prevé que los precios de los pisos sigan bajando hasta 2015.

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

Martes, 17 de Abril de 2012- 14:20 h.

Quienes rezan para el [mercado](#) inmobiliario se recupere y “tire” de nuevo de la economía nacional deberían cambiar sus plegarias. R.R de Acuña & Asociados tiene poca fe en el futuro del sector, de acuerdo con su anuario estadístico 2011-2012 presentado hoy. “El tema inmobiliario está acabado. **No se va a volver a reactivar porque se trata de una cuestión poblacional**”, indicó su presidente, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

La consultora cree fundamental el efecto que la variación demográfica provoca sobre la demanda de pisos en España. Así, durante la década de 2001-2010 se crearon en el país cerca de 4 millones de hogares, lo que representaba una media de 400.000 hogares al año. Según las estimaciones, se generarán 2 millones de hogares en los próximos diez años lo que permitiría cubrir el actual stock de [viviendas](#) cifrado en 2 millones de pisos.

Sin embargo, lo preocupante vendrá en los años posteriores cuando **los hogares creados no permitan dar salida al suelo acumulado durante los años del boom**. Es decir, que los 500.000 hogares (solo 50.000 [pisos](#) al año) que surgirán en el periodo 2021-2030 no podrán hacer frente al *stock* de suelo existente que se estima como mínimo en 4 millones de viviendas. “A partir de 2030 la demanda de viviendas será nula porque las estimaciones de población determinan crecimientos netos de hogares negativos”, expresa.

Ante esta circunstancia, R.R Acuña subraya que el *stock* de suelo seguirá sin disolverse situación ante la cual “parece que todavía **no hay una concienciación clara por parte de los diferentes agentes implicados en el sector**”. El *stock* de viviendas aumentó desde 2007 un 160% mientras que la demanda descendió un 65%. No obstante, la firma matiza que estas cifras son medias pero insiste en que el factor poblacional determina, que el sector inmobiliario haya tocado techo y que no habrá más demanda como la conocida años atrás. Respecto a la oferta y la demanda, las relaciones efectuadas son conservadoras dado que la oferta podría ser un 25% superior y la demanda un 25% inferior.

El informe concluye que **el modelo económico español sustentado en la edificación de viviendas está totalmente agotado**. Asimismo, asegura que la demanda futura de pisos tiene un recorrido muy limitado, centrándose en las necesidades de construcción de nuevas viviendas en áreas y localizaciones muy concretas. El máximo responsable de la consultora reconoció que este es un mensaje muy duro porque el ladrillo ha pasado de representar el 17% del PIB español para situarse ahora en torno al 4% del PIB.

Pero, ¿por qué piensa RR. Acuña que la generación de nuevos hogares seguirá cayendo? Son varias las razones que esgrime la consultora. Primero, **el repunte de la tasa de paro** que ha pasado del 8% en 2007 al 22% actual. La inestabilidad en el empleo ha provocado la emigración de residentes nacionales y extranjeros. Segundo, el **impago de las hipotecas** ha dado lugar a las ejecuciones destruyen los hogares creados y tercero, la **crisis de liquidez** de la banca ha dificultado el acceso a la financiación.

¿Puede mejorar la situación? Rodríguez y Rodríguez de Acuña es claro, no. El experto cree que para que esto se produzca **es necesario que el PIB** crezca algo que, a su juicio, no es pensable en los próximos tres años. Respecto a la recuperación de la deducción por vivienda habitual, consideran que la supuesto un encarecimiento del esfuerzo financieros sobre la renta disponible del 27% al 34%.

Además, asegura que no cabe esperar una fuerte recuperación de la demanda hasta que se compense el descenso anterior. A su juicio, las cifras de transacciones inmobiliarias están hinchadas porque en ellas, se incluyen las adjudicaciones de pisos de la banca. Y añade que **el 18% de las ventas realizadas en los últimos cuatro años corresponden a adquisiciones de las entidades financieras.**

PRECIOS CAERÁN HASTA 2015

La compañía calcula que el precio medio de la vivienda continuará a la baja por lo menos en los próximos tres años. En este sentido, **las nuevas exigencias del Gobierno a la banca presionarán los precios de los pisos**, ya que impone un incremento de las provisiones. “Cualquier bajada de precios que se efectúe en la venta inferior a la provisión redundará en una mejora del resultados de los bancos, siempre que esta bajada se sitúe dentro del diferencial entre la cobertura actual y la que fija la nueva normativa”.

Aunque los descensos de precios no quedarían ahí. RR Acuña prevé caídas adicionales tras la reforma financiera porque el desajuste que existe entre la oferta y la demanda. Es más, recalcan que aunque la demanda de pisos se incrementase en un 50% ese desequilibrio se mantendrá. No se espera que la recuperación de precios se sitúe en los niveles actuales antes de 2020.

Por zonas, el deterioro de precios en las áreas metropolitanas durará entre cuatro y cinco años; en la costa, más de cinco pero dependerá de la demanda de segunda residencia y en el resto de áreas existirán excepciones aunque, en líneas generales, el panorama no es favorable.