

MÍNIMA PURGA DEL MERCADO INMOBILIARIO

El inventario de viviendas a la venta se reducirá en menos del 10% en dos años

S. LÓPEZ LETÓN

El mercado inmobiliario español tiene por delante dos años buenos, pero con matices. La demanda absorberá 117.000 viviendas hasta 2016, según las previsiones del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2015, elaborado por RR de Acuña & Asociados y presentado esta semana. Pero el aumento de las ventas no será suficiente para disolver completamente el volumen de vivienda acumulado durante el periodo de crisis. La mayor o menor digestión en cada provincia marcará el latido del sector inmobiliario.

En España quedan 1,6 millones de viviendas sin vender. De ese total, 657.000 son prácticamente invendibles por la deslocalización geográfica, esto es, el 40% de la oferta se localiza en zonas donde difícilmente se recuperará la demanda. "Tardará más de una década en disolverse y algunas nunca se venderán. No hay demanda en absoluto", según Fernando Rodríguez de Acuña, director de proyectos de RR de Acuña & Asociados.

En cambio, "toda la recuperación se está centrando en las áreas metropolitanas y en ciertas localizaciones de costa consolidadas. Es la España que funciona, la solución que centrará el futuro del sector", apunta Rodríguez. La potencialidad de mejora se centra en las provincias más reactivas en la generación de empleo, dado que esta variable es a día de hoy la única que puede dar la vuelta al panorama inmobiliario.

En las capitales de provincia y

municipios de influencia quedan 668.000 viviendas por vender y en el litoral mediterráneo suman 331.000 casas. "Desde 2010 solamente se ha disuelto el inventario en las áreas de costa turística y en las áreas metropolitanas (29.000 y 64.000 viviendas menos respectivamente), mientras que en el resto la demanda fue más débil que la oferta, generando un incremento de 21.000 viviendas en los emplazamientos más deslocalizados", recoge el estudio.

PUNTO DE INFLEXIÓN

Tardará mucho más en comercializarse la segunda mano, ya que la obra nueva es la principal fuente de disolución del inventario, dicen. De hecho, en las metrópolis el tiempo para comercializar el exceso de vivienda nueva es de tres años y dos meses, frente al de vivienda usada (5,1 años). En Madrid nueva y usada se agotarán en menos de 3,5 años. Y en la costa es de tres años y cuatro meses si es nueva y seis años si es usada. La costa más activa en ventas es la de Alicante y Málaga.

"Tras siete años de caídas consecutivas en la compra de vivienda, el ejercicio 2014 marcó un punto de inflexión en el ciclo inmobiliario y un hito gracias a la estabilidad de los precios. Por primera vez la demanda anual supera a la oferta, por lo que se está disolviendo stock", apunta Luis Rodríguez de Acuña, socio de la firma. El restablecimiento del equilibrio será lento y habrá distintas velocidades.

Los precios tenderán a seguir estabilizándose entre 2015 y 2016



Edificios en Seseña (Toledo), donde se proyectaron 13.500 casas sin haber demanda. / CRISTÓBAL MANUEL

LOS PRECIOS SUBIRÁN ENTRE UN 3% Y UN 5% EN ÁREAS METROPOLITANAS Y DE COSTA

y se registrarán moderadas subidas de entre el 3% y el 5% en esas áreas con demanda y bajos niveles de oferta.

El equilibrio —gracias a la mejora del esfuerzo financiero— llega en 2016, cuando toda la demanda solvente tendrá acceso al crédito y a la vivienda. La concesión de hipotecas se disparará, prevén.

¿Qué ocurrirá en 2017? La demanda seguirá creciendo, pero será insuficiente para deshacerse de todos los inmuebles acumulados, sobre todo los invendibles en zonas de interior. Además, no hay que perder de vista un

posible incremento de la oferta por las casas que van a llegar al mercado procedentes de herencias (en 2016 se estiman 139.996) y de adjudicaciones de los bancos.

Por eso, esta consultora dice que nada de boom del ladrillo. "Venimos de producir 700.000 casas al año, lo que ahora se produce es ridículo y además todo es en las áreas metropolitanas. Y con una filosofía anterior al ciclo (no se vende por expectativas, sino por necesidad). Crece la fiebre del ladrillo sí, pero de forma razonada, sobre todo en la financiación", aclara Luis Rodríguez.

Los datos son llamativos y han generado una enorme expectación: recientes informes de organismos oficiales muestran que la vivienda en España no solo se recupera, sino que lo hace con fuerza, con tasas de dos dígitos. Tras ocho años dramáticos de malas noticias hay luz al final del túnel y esta vez parece que no es otro tren que viene de frente. ¿Significa que estamos ante una nueva burbuja? En absoluto. Simplemente asistimos a la normalización del sector inmobiliario, pero que no llegará a todos los sitios por igual.

De los datos publicados recientemente por el INE, el incremento más llamativo es el registrado por el número de compraventas, que han crecido un 13,9% en un año, pasando de 331.232 a 367.476 unidades vendidas. Un dato positivo pero lejos de las 955.000 casas que se vendieron en 2006, año del paroxismo total inmobiliario.

El INE muestra que la vivienda se ha

encarecido un 4% en el último año, un incremento que no se corresponde con las estadísticas que elaboramos en Idealista, que aún muestran ligeras caídas interanuales, aunque es cuestión de pocos meses que se conviertan en ligeras subidas. Los datos generales pueden conducir al error de pensar en un mercado uniforme. Aunque durante el boom todos los productos subieron en toda España y durante los primeros años de crisis todos cayeron con fuerza, la alegría de la recuperación no va a llegar a todas partes con la misma inten-

sidad ni en el mismo momento.

Los grandes mercados como Madrid y Barcelona están experimentando subidas de precio desde hace algunos meses (6,2% interanual en Barcelona y un 3,3% en Madrid a cierre del segundo trimestre de 2015) debido a un stock cada vez más reducido y una demanda creciente. Por contra en otras zonas, donde el número de viviendas en venta sigue siendo muy elevado y la demanda se reduce, los propietarios no tienen más remedio que seguir ajustando el precio de sus casas.

No lo llames burbuja

Por FERNANDO ENCINAR

Junto al comprador de vivienda por reposición ha aparecido de nuevo el inversor inmobiliario. A diferencia del que actuó durante la burbuja, buscando rentabilidades del 20%-30%, ahora es un ahorrador pequeño o mediano más pausado, inteligente y tranquilo que busca en el alquiler la rentabilidad que los bancos ya no ofrecen. Los últimos datos de los que disponemos en Idealista muestran que la rentabilidad de una vivienda al ponerla en alquiler llega al 5,5%.

Los datos más recientes del INE como los que publicamos desde Idealista muestran un sector que camina hacia su normalización. Y en este escenario, no sería descartable que el número de compraventas de viviendas suba, pasando de las 366.000 casas vendidas en 2014 a un 25%-30% más en los próximos 18 a 24 meses, pero sin un aumento significativo de los precios.

Fernando Encinar es cofundador y jefe de estudios de Idealista.