

NOTICIAS

- Actualidad
- **Análisis**
- Centros comerciales
- Empresas
- Hoteles
- Inversión

HISTÓRICO NOTICIAS

WHO IS WHO

FERIAS



EL MERCADO DE LA VIVIENDA NECESITARÍA SIETE AÑOS PARA DISOLVER EL STOCK ACTUAL CON LOS NIVELES DE LA DEMANDA DE 2008 15/09/2009

En la presentación de la 14ª edición del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, referida a 2009, Fernando Rodríguez, presidente de RR Acuña & Asociados, puso en relación demanda, empresas oferentes, fabricantes de materiales de construcción, constructoras dedicadas a la edificación y entidades financieras, para concluir que el tamaño del mercado será, en 2011, un 25 por ciento del actual.

Te
invitamos a
conocer más
Acerca de
Nosotros

Las presentaciones de este Anuario suelen despertar gran polémica en el sector, especialmente las de los últimos años, y no falta quien trata de “loco” a Fernando Rodríguez, como el mismo ha reconocido en la presentación, pero lo cierto es que sus pronósticos se cumplen. El Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2009 recoge datos oficiales del Ministerio de Vivienda, Instituto Nacional de Estadística, Colegio de Arquitectos y de Aparejadores, Registros y Notariado y del Banco de España, a partir de los cuales elabora sus conclusiones tanto de la situación actual como de las tendencias.

El panorama dibujado hoy, sobre el mercado inmobiliario, es más negro de lo cuanto se viene diciendo, especialmente en lo que se refiere al futuro del sector, incluyendo, a las empresas relacionadas con él, constructoras dedicadas a la edificación y fabricantes de materiales. de construcción.

La situación del mercado al 31 de diciembre del año pasado presentaba una oferta de 1.623.000 viviendas, es decir, un millón más de la cifra de la que vienen hablando tanto el Ministerio como la APCE, dicha cifra resulta de agregar el exceso de la vivienda usada que asciende a 582.795 unidades, las viviendas terminadas y no vendidas, 507.847, viviendas en construcción, 469.234, las que están en venta por parte de las entidades financieras y las viviendas que las entidades financieras han situado en sus instrumentales, creadas para tal fin.

La situación actual, después de los nueve meses transcurridos, es bastante parecida, tan sólo varían las que ha puesto en venta los bancos y cajas de ahorro que ascienden ahora a 50.000 unidades, así como las que han ubicado en sus instrumentales que rondan las 60.000 viviendas.

En cuanto a la demanda generada en 2008 ascendió a 232.824 viviendas y su previsión para este año es menor, puesto que la sitúa en 218.428 unidades. De ahí que con esos niveles de demanda se precisen siete años para hacer desaparecer el stock existente. No obstante dependerá de las condiciones del mercado, en particular de las del crédito, la fecha en la que el mercado residencial volverá a ejercer efectos positivos sobre el PIB, estas fechas pueden estar entre los años 2013 a 2016, dependiendo del grado de optimismo.

Hay que tener en cuenta que este desfase entre oferta y demanda difiere según zonas y tipo de producto. Los mayores desfases se encuentran en las zonas costeras, en áreas no consolidadas, en los productos marginales de precios más altos de zonas metropolitanas y áreas de expansión.

Al acercarnos a la sobre-oferta por tramos del precio, el estudio indica que la disolución del stock de las viviendas de precios más altos necesitará seis años, mientras que para la de precios más bajos el tiempo de su disolución será de tres anualidades, incluso menos.

Si en el corto y medio plazo los tipos hipotecarios siguen bajando permitirá dotar de mayor fluidez a las viviendas de estos tramos bajos, y puede hacer necesario la edificación de nuevas viviendas en este rango de precios.

Al atender a la previsible evolución de la oferta, las viviendas iniciadas están sufriendo una fuerte contracción como respuesta al fuerte desajuste entre oferta y demanda, así como a las dificultades de financiación. Según las previsiones del estudio este año se iniciarán 75.000 unidades y en los años sucesivos se estima que las cifras serán del orden de entre 50.000 y 75.000 unidades. La mayor parte de ellas serán de precios bajos o de protección oficial.

En los momentos actuales, existen mayores facilidades para acceder a una vivienda nueva que a una usada, como consecuencia de que las entidades financieras están forzando al máximo a los promotores para que vendan tanto las que ya han terminado, como aquellas que tienen en proceso de construcción, además de las que las propias entidades financieras tienen ya en sus balances o en los de sus instrumentales. Tanto para las de los bancos como para de aquellos promotores que hayan realizado sus deberes de acuerdo con lo indicado por las entidades financieras y hayan pasado el test de solvencia, el tipo hipotecario aplicado es, en la actualidad, del 2,5 por ciento, mientras que para cualquier otra el comprador se encontrará que tiene que pagar un tipo superior al cinco por ciento.

La pérdida de actividad del sector tiene un efecto muy importante en la economía. En 2007, el peso total de la edificación sobre el PIB era del 17,5 por ciento, siete puntos directos y 10,5 puntos indirectos por razón de su multiplicador que es de 2,5. En la actualidad es del 13 o 14 por ciento del PIB, de ahí la fuerte contracción que se ha producido en el PIB y en el empleo.

En 2008, la demanda se ha contraído, fundamentalmente, por la pérdida de confianza de los consumidores frente a la crisis económica, por las dificultades para obtener financiación y el miedo a endeudarse, ante el temor de no poder hacer frente a los pagos comprometidos, así como por la esperanza de que los precios descieran.

Los descensos de los tipos de interés serán muy leves, dado que los tipos oficiales apenas tienen margen para bajar y en cuanto a los diferenciales que aplican los bancos, tampoco parece que vayan a descender mucho, toda vez que la situación actual de las entidades financieras les lleva a aplicar diferenciales altos para no incurrir en pérdidas. Además, el nivel de endeudamiento de las familias españolas es muy alto y supone una dificultad añadida. Por el contrario los precios de la vivienda irán descendiendo como mínimo hasta 2011, calculando dicha caída de precios en un 22 por ciento desde las fechas actuales. En los años próximos el empleo se va a contraer y un estancamiento de las rentas salariales, por lo que la demanda de vivienda irá creciendo pero muy tímidamente durante los próximos años.

En lo que se refiere a los precios, el estudio pone de manifiesto que el demandante no compra sólo una vivienda sino que compra o asume un esfuerzo financiero para los años venideros, explicando que el determinante básico de la demanda de viviendas no es tanto su precio sino el esfuerzo financiero que supone su compra. En la actualidad, la relación que existe entre el coste financiero y la renta media disponible para el pago de la vivienda es de 1,3, estando la posición de equilibrio en el uno, que indica que el coste financiero que realmente tiene el hogar es el que puede asumir. El esfuerzo financiero debe descender por tanto 0,3 puntos. La causa de que se supere el uno se debe a los tipos hipotecarios aplicados, el ajuste deberá venir por la vía de la moderación de los tipos, la caída de precios o el aumento del empleo y de las rentas salariales.

El estudio no ha dejado pasar por alto la situación de las empresas promotoras de la construcción y de la fabricación de materiales para la construcción.

Tal como se adelantaba en la presentación de la edición correspondiente a 2007, una gran parte de las promotoras no estaban pudiendo hacer frente al pago de su deuda, añadiendo que un 75 por ciento de estas sociedades desaparecerían del mercado.

La situación a la que han llegado estas empresas ha venido propiciada por el nuevo estándar de financiación que facilitó la banca desde principios de esta década. La promoción pasó a financiarse en un 80 por ciento, en lugar del 60 que venía siendo lo habitual, es decir con los mismos recursos propios la empresa se podía endeudar más del doble. El crédito a la promoción se triplicó entre 2004 y 2007, pasando de una cifra de 112.000 millones de euros a 318.000 millones, en tanto que el valor de las ventas, lejos de crecer, ha descendido suavemente, llegando a desaparecer el beneficio.

Como consecuencia de que se obtenían beneficios del orden del 50 por ciento sobre los recursos propios, esos beneficios se volvían a invertir en el sector, entre otras cosas porque no había alternativas tan rentables.

El endeudamiento de estas empresas se ha dedicado en un 44 por ciento a la compra de suelo, sólo el 37 por ciento se encuentra en viviendas acabadas y en promoción.

En la actualidad existen unas 40.000 empresas promotoras con actividad, de ellas el 13 por ciento tienen el 75 por ciento del crédito al sector, lo que quiere decir que existe una fuerte concentración de la deuda en número reducido de empresas.

Pero no sólo las empresas promotoras las que están sufriendo la caída de actividad del segmento residencial.

La edificación de viviendas determina sinergias con el sector de obras públicas en la urbanización y sobre otras edificaciones vinculadas a las mismas, por lo que puede afirmarse que el 60 por ciento de la actividad constructora está afectada por la edificación de vivienda.

El sector construcción ha doblado su endeudamiento con el sector financiero desde el año 2004, en la actualidad ese endeudamiento asciende a 152.000 millones de euros.

Dadas las expectativas de escasa edificación para los próximos años, cabe esperar que más del 75 por ciento de las empresas constructoras vinculadas básicamente al sector de la construcción de viviendas desaparezca del mercado, sólo podrán mantenerse aquellas que hayan diversificado adecuadamente.

En cuanto a los fabricantes de materiales de construcción, existe una fuerte contracción en el consumo de cerámica y de cemento. Tal caída de la demanda supone que la capacidad instalada en estas empresas sea de cuatro veces la demanda requerida del sector, pero una vez se elimine stock y se vuelva a tomar la nueva velocidad de cruce la capacidad de producción de estas empresas será el doble de la que se necesite. Este sector debe llevar a cabo una profunda reestructuración que lleve parejo la desaparición de un número importante de empresas.

 [Enviar a un amigo](#)

 [Versión imprimible](#)

[QUIENES SOMOS](#) | [SUSCRÍBASE](#) | [CONTACTE](#)

© Copyright Real Estate Press 2001. Todos los derechos reservados. Web desarrollada por Qmedia

[Política de privacidad](#) - [Aviso legal](#)