



## La realidad del sector inmobiliario español: los precios seguirán bajando los próximos 3 años

AGENCIAS 25.06.2014 - 13:31h

Caerán hasta un 21% adicional en los próximos 3 años, según Acuña y Asociados.

Desde 2013 ha habido una intoxicación de datos y especulaciones no fundadas sobre la mejora del sector inmobiliario", aseguran.

El 'stock' de vivienda es de 1,7 millones de pisos y será de 1,5 millones en 2016.

Los bancos aún cuentan con unas 400.000 viviendas, el 23% del excedente.

Cerca de un 30% de las promotoras inmobiliarias están en situación de disolución.

Que no, que los precios de la vivienda no han tocado fondo, que van a seguir bajando. "Desde 2013 ha habido una intoxicación de datos y especulaciones no fundadas sobre la mejora del sector inmobiliario". La frase, de mucho calado, es de Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de RR Acuña y Asociados, en la presentación de su Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014.

Según esta consultora, el precio de la vivienda podría caer entre un 5% y un 7% anual durante los próximos tres años, adicional a los ajustes que ya ha sufrido el sector.

En opinión de Acuña, en el mercado inmobiliario "vende el que vende más barato" y en un sector en el que aún existe un excedente acumulado de más de 1,7 millones de viviendas sin vender, la presión sobre los precios sólo puede ser a la baja. Existen excepciones. Este excedente se absorberá, previsiblemente en dos o tres años, en Madrid o en zonas de costa de Alicante y Málaga. Sin embargo, tampoco en estos lugares existen condiciones suficientes para esperar un gran repunte de precios a partir de 2017.

En términos generales, el informe señala que los bancos aún cuentan con unas 400.000 casas —el 23% del excedente— a las que dar salida bajo la atenta mirada del BCE, lo que les debería empujar a venderlas con descuentos. Al mismo tiempo existe una sobreoferta de viviendas que proviene de las crecientes herencias, en línea con el progresivo envejecimiento de la población, que también hará a los herederos cerrar ventas primando la rapidez al precio.

Por el lado de la demanda, la situación del empleo hace pensar en una recuperación lenta de la ocupación, a tasas inferiores al 2%, con un mayor peso de los contratos temporales y a tiempo parcial y con salarios cada vez más bajos. Unas condiciones que no hacen prever grandes incrementos en las transacciones.

## **Cambio de tendencia, pero...**

Al mismo tiempo, la consultora cree que la demanda por parte de extranjeros no residentes "no es decisiva" y, en el caso del acceso a la financiación, la entidad estima que "el mercado va a ir mejor porque poco a poco va fluyendo el crédito", aunque de momento sólo fluye a los segmentos más solventes.

Así pues, aunque desde Acuña y Asociados se ve un "cambio de tendencia" en el mercado inmobiliario, por cuanto en 2014 se empezarán a encauzar ciertos desequilibrios (desempleo, hipotecas, etc.), se cree que las condiciones persistentes hacen pensar aún en una reducción "muy lenta" del stock y, por tanto, en una recuperación a largo plazo.

Para el año 2016, el informe espera que estas compras repunten hasta las 332.000 operaciones, frente a un ligero incremento de las casas terminadas, hasta los 52.000 inmuebles; un descenso de las adjudicaciones y las daciones en pago, hasta las 59.000, y un repunte de las herencias, con un total de 149.000.

Durante estos tres años, el stock se reducirá así en 155.000 viviendas, alrededor de un 9%, hasta las 1.572.000 viviendas. En esta circunstancia, la entidad estima que el excedente no se absorberá de media hasta 2022, aunque en algunas zonas persistirá hasta 2025 o tal vez no se elimine nunca, al tratarse de regiones con una población en retroceso. "Decir que se está acabando el stock es una tontería", remacha Rodríguez.

Acuña y Asociados hablan de "daños colaterales" en el proceso de absorción del excedente, empezando por que allí donde no se reduzca el suelo éste "no va a valer nada". Además, tomando como fuente el Registro Mercantil, el informe señala que aproximadamente un 30% de las promotoras inmobiliarias se encuentran en situación de disolución, alrededor de 9.000 entidades, que representan el 30% del crédito concedido por las entidades y la Sareb.

Su disolución definitiva supondría en el medio plazo "una avalancha de traspaso de activos inmobiliarios sobre el sobre el sector bancario, lo que forzaría aun más las ventas a la baja por parte de las entidades de crédito", según Acuña y Asociados.