

La demanda de vivienda nueva crecerá una media superior al 20% en los próximos tres años, según Acuña



31 octubre 2018

La demanda de vivienda nueva alcanzará una demanda neta de 132.000 viviendas a finales de año, un 28% más que en 2017 y se situará en una tasa media superior al 20% en 2019 y 2020, según se desprende del anuario estadístico del mercado inmobiliario español realizado por Acuña.

Según el estudio, **la tendencia del inicio de obra nueva apunta a un mayor crecimiento del número de viviendas** nuevas para los años 2018, 2019 y 2020, “pero debido al gran volumen de ‘stock’ de vivienda acumulada en muchas regiones y municipios”.

“La recuperación esperada será lenta salvo en algunas áreas metropolitanas y de costa turística por la solidez en su demanda y el estrecho recorrido de la oferta”, según apunta. En concreto, Acuña espera que la demanda neta de vivienda crezca por encima del 16% en 2018, con 487.000 viviendas, **“moderando su crecimiento hasta el 2020”**.

La vivienda usada, por su parte, crecerá a lo largo de este año **por encima de las 383.000 viviendas netas demandadas** y se mantendrá en cifras similares en 2019, aunque “irá desacelerándose a partir

de 2020 con ajuste gradual con la oferta, que se irá haciendo más escasa en relación con las necesidades del parque”.

No obstante, **Acuña recuerda que esta previsión se mantendrá en el medio plazo**, “siempre que se mantengan los factores que están incidiendo positivamente sobre la demanda”, como el crecimiento del empleo, la renta y las condiciones de financiación.

En relación con la oferta de vivienda usada, **Acuña apunta a una desaceleración de las operaciones por adquisición de activos inmobiliarios de la banca** en sintonía con la recuperación y saneamiento del sector financiero y la disminución de la morosidad.

Por otro lado, cree que la extinción de hogares definidos por las transacciones por herencia mantendrán su tendencia alcista hasta final del periodo estimado y **alcanzarán las 198.000 viviendas en 2020**.

Mejoras en el ‘stock’

Acuña también considera que el ‘stock’ esperando mejorará en los próximos tres años y lo hará con una disolución media anual de 185.000 viviendas, que hará que la **cantidad de viviendas disponibles se sitúen en el entorno de las 647.000 unidades en 2020**. Así, prevé que la vivienda nueva se reduzca un 44% y la usada sea un 47% inferior.

En general, Acuña espera que el crecimiento de la demanda de vivienda **se mantendrá en un horizonte de tres años**, gracias al “elevado dinamismo de la economía española y a las perspectivas de prolongación de la fase expansiva”.

Además, en el informe se concluye que las **previsiones del mercado inmobiliario residencial son de crecimiento sostenido de la demanda** y aceleración de los precios a medio plazo, “con marcadas divergencias entre mercados regionales”, siempre que se mantengan las perspectivas de la economía española.

Respecto a los precios, el anuario pone de relieve que la dinámica del sector **impulsará una aceleración de precios en el medio plazo** en función del aumento en la demanda y del grado de limitación de oferta en mercado. Acuña cree que se podrán recuperar niveles alcanzados en 2006 y 2007 si los precios crecen un 4,2% en 2018, un 5,1% en 2019 y un 5,8% en 2020.

También resalta que **el desplazamiento de precios continuará produciéndose con “grandes diferencias”** entre las regiones de España, con incrementos “muy superiores” en municipios de las grandes capitales y zonas turísticas y con la posibilidad de “seguir observándose caídas en algunas áreas definidas por una sobreoferta y una débil o inexistente demanda”.