

España cerrará 2019 con un alza del precio del 4% y una demanda de 555.000 viviendas, según Acuña

Publicado 18/12/2019 16:00:54 CET



Viviendas de la Generalitat en régimen de alquiler asequible

Cifra en 850.000 viviendas el excedente en stock

MADRID, 18 Dic. (EUROPA PRESS)

El mercado inmobiliario residencial español en 2019 continúa en positivo, aunque muestra los primeros "síntomas de agotamiento", y cerrará el ejercicio con un alza del 4% de los precios, una demanda próxima a las 555.000 viviendas y un excedente de 850.000 en stock.

Así se desprende de la vigésimo tercera edición del anuario estadístico del mercado inmobiliario español realizado por Acuña, que destaca que el sector inmobiliario residencial ha incrementado su actividad a lo largo del último año, aunque el comportamiento es diferente por zonas geográficas, presentando "grandes desajustes" entre oferta, demanda y stock, con la consiguiente "incertidumbre" respecto al alza de precios. El informe muestra que la etapa alcista podría estar concluyendo entre 2019 y 2020 donde el nivel medio de demanda rondará las 555.000 viviendas por periodo, con lo que recupera un nivel del 70% respecto al mínimo alcanzado en el año 2013, y podría representar el máximo de la etapa alcista del ciclo a finales de 2019. Más de la mitad de la demanda nacional de vivienda se concentra en siete provincias: Madrid (15%), Barcelona (11%), Alicante (7%), Málaga (6%), Valencia (6%), Sevilla (3%) e Islas Baleares (3%).

De esta forma, explica que la demanda continúa por la senda de crecimiento iniciada hace cinco años, si bien se concentra de manera significativa en áreas metropolitanas y de costa turística de determinadas provincias.

En concreto, a partir de la segunda mitad del año 2018 la fase alcista del ciclo inmobiliario comienza a presentar "ciertos signos de debilidad", que se han "agudizado" aún más durante el 2019, año que podría representar el máximo de la etapa alcista de este ciclo.

ALZA DEL 4% EN LOS PRECIOS

Sobre los precios constata que mantienen una evolución creciente, encadenando seis años de incrementos en el agregado nacional, con un repunte del 4% en 2019. Por consiguiente, la recuperación de los precios de vivienda a finales de 2019 es de un 14% desde mínimos, si bien todavía se sitúan un 20% por debajo de los niveles máximos alcanzados en el ciclo anterior.

Las provincias de mayor dinamismo y que han recuperado mejor la posición de precios son las Islas Baleares, Las Palmas, Tenerife, Málaga, Madrid, Barcelona y Gerona. Con menor dinamismo han evolucionado Toledo, Castellón, Cuenca, Badajoz y Soria, que han mantenido hasta 2018 tasas de variación negativas.

La previsión de Acuña para los próximos tres años es de continuar la evolución positiva de los precios hasta alcanzar niveles medios próximos al 90% respecto del máximo del ciclo anterior. Tan solo media docena de provincias tendrán en 2022 un nivel similar o ligeramente superior al de máximos previos a la crisis.

A finales del año 2021, las regiones de Madrid, Barcelona, Málaga, Guipúzcoa, Baleares e Islas Canarias, podrían alcanzar un nivel de precios equivalente o superior al de máximos previos a la crisis.

EXCEDENTE DE 850.000 VIVIENDAS

En cuanto a la oferta, indica que será creciente en los próximos años, aunque no se situará por encima de la demanda hasta finales de 2022. Según Acuña, el bajo nivel de stock en determinadas áreas invoca la necesidad de producción de vivienda nueva por encima de las 100.000 unidades terminadas en los próximos años.

La evolución de la edificación en 2017 y 2018 fue positiva habiéndose incrementado las viviendas terminadas un 36% y 18%, respectivamente. En 2019 se mantiene en una tasa similar al del año anterior, dinámica que se produce con un retraso de tres años respecto de la recuperación de la demanda.

Además, el año 2019 cerrará con un excedente de viviendas próximo a las 850.000 viviendas en stock, lo que representa la mitad de los niveles máximos registrados durante la crisis.

Desde 2013 el stock de oferta se ha ido disolviendo, y el dinamismo en la nueva etapa alcista de demanda ha superado en todos los periodos al volumen anual de oferta generado, apunta el informe, que explica que el efecto de esta proporción entre stock y la demanda proyecta una ratio de disolución al término de 2019 ligeramente por debajo de los dos años, nivel que puede ser considerado en equilibrio entre estas magnitudes.