



## LA DEMANDA DE VIVIENDAS PODRÍA ESTAR REPRESENTANDO EL MÁXIMO DE ESTA ETAPA ALCISTA 19/12/2019

**El sector inmobiliario residencial ha incrementado su actividad a lo largo del último año, presentando grandes desajustes entre oferta, demanda y stock, según sea la zona geográfica, con la consiguiente incertidumbre en cuanto a la expansión de los precios, según el Anuario Inmobiliario 2019 de Acuña.**

La demanda de vivienda podría estar representando el máximo de la etapa alcista del ciclo a finales de 2019, si bien se concentra de manera significativa en áreas metropolitanas y de costa turística de determinadas provincias. En un análisis general de la demanda se observa que a partir de la segunda mitad del año 2018 la fase alcista del ciclo inmobiliario comienza a presentar ciertos signos de debilidad y estos se han agudizado aún más durante el 2019, año que podría representar el máximo de la fase alcista de este ciclo.

El año 2019 cerrará con un excedente de viviendas próximo a las 850.000 viviendas en stock, representando 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. El efecto de esta proporción entre el stock y la demanda proyecta una ratio de disolución al término de 2019 ligeramente por debajo de los dos años anteriores, nivel que puede ser considerado en equilibrio entre estas magnitudes.

Los precios mantienen una evolución creciente, encadenando seis años de incrementos en el agregado nacional, con una subida del 4% en 2019. La vivienda nueva evoluciona por encima de la usada, dada la escasez de inmuebles de obra nueva, sobre todo en determinadas áreas de mayor concentración de la demanda. La previsión 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.