

CUANDO SE ANUNCIA EN TOLEDO LA CONSTRUCCIÓN DE 6.000 VIVIENDAS

La mayor depreciación del país



Eldigitalcastillalamancha.es

28/06/2013 .

Esta semana se ha presentado en Madrid el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2013, elaborado por la consultora RR de Acuña & Asociados. En su decimoséptima edición, su presidente, **Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña**, ha sido tajante: "el bestial desequilibrio entre la oferta y la demanda de la vivienda hace pensar que no va a suceder nada favorable en el mercado residencial español, presumiblemente hasta 2018".

El Anuario estima que el mercado inmobiliario español experimentará una caída de precios del 30%, desde su posición actual, durante los próximos cinco años, debido al fuerte desfase entre la oferta de viviendas, una oferta real superior a 1,7 millones de unidades y una oferta potencial de 2,2 millones, y unas ventas de 260.000 unidades, como consecuencia, entre otras causas, de la fuerte destrucción de hogares que viene teniendo lugar en la población española.

De esta situación no han salido bien paradas varias provincias de Castilla-La Mancha, cuya depreciación del precio de la vivienda son de las más abultadas del país, muy por encima de la media del país que ha sido del 30 por ciento desde el inicio de la crisis, allá por 2008. Toledo ha sido la provincia española más afectada con una depreciación del 43,0 por ciento, mientras que en Guadalajara ha sido del -42,0 por ciento, Albacete (-38,2%); Ciudad Real (-31,6%); y Cuenca (-29,8%).

"Hemos pasado de un saldo migratorio positivo en la última década a un saldo negativo, una situación que irá empeorando considerablemente por lo menos hasta 2016", apunta el presidente de RR. De Acuña & Asociados "y que impedirá que se vaya absorbiendo el elevado stock". De las 260.000 viviendas vendidas durante 2012, sólo 93.000 han sido debidas a la generación de nuevos hogares. Factores a los que hay que sumar una coyuntura económica totalmente desfavorable con fuertes tasas de desempleo, con la consecuente pérdida de poder adquisitivo de las familias y decrecimiento de la economía.

Descenso del 30%

La caída del 30% se sumaría al descenso del 37% registrado desde los máximos de 2007.

Es decir, durante el próximo lustro, la caída acumulada se situaría por encima del 50%. Esta fuerte caída de precios podría provocar incluso que las provisiones hechas por los bancos sean insuficientes. A un horizonte de entre 5 y 10 años, las perspectivas tampoco son optimistas. El Anuario prevé que los precios de la vivienda seguirán descendiendo, aunque en menor intensidad en términos reales.

Los bancos son las entidades que más presionarán los precios para que bajen, puesto que mantenerlos en su balance les cuesta un 2 por ciento sobre el precio de mercado pero que si se tiene en cuenta el lucro cesante ese coste asciende al 5 por ciento, todo ello sin contar su deterioro.

Según Acuña y Asociados, sólo la eliminación de la deducción por compra de vivienda libre y

la subida del IVA al 10% en la vivienda nueva, equivalen a una subida del precio de los pisos del 27% que habrá de compensarse vía precios, al margen del efecto que tienen la sobreoferta y la debilidad económica de los hogares.

Las estimaciones se realizan a nivel global pero que a nivel de municipios, como se contempla en el Anuario, hay un mercado muy heterogéneo, constatando que el precio de la oferta explícita es hoy un 50% superior al precio aceptado por la demanda.

De hecho, **Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña** ha señalado que "hoy en día solo consigue vender quien lleva el precio de venta al nivel de la demanda. Y eso, sólo lo hacen los bancos".