

CASTASTROFISTA 'ANUARIO ESTADÍSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL 2007'

Un informe estima que el ajuste en el mercado inmobiliario afectará al 75% de las promotoras

- Más de un 35% no podría atender a sus obligaciones financieras durante el año 2008
- La oferta de viviendas casi duplica a la demanda y esto producirá una bajada de precios



Bloques de pisos en construcción. (Foto: A. Ruiz)

Actualizado martes 12/06/2007 13:09 ([CET](#))

EFE

MADRID.- Tres de cada cuatro promotoras que operan en el país desaparecerían entre 2009 y 2014, periodo en el que se producirá un ajuste de la oferta en el mercado residencial, según el 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2007'. La consultora inmobiliaria RR de Acuña y Asociados, autora del informe, también prevé una posible caída del precio de la vivienda.

En la presentación de su 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2007', el presidente de la firma, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, dijo que de las **60.000 promotoras** que hay en el país más de un 35% no podrá atender a sus obligaciones financieras en 2008.

Según explicó, esta situación es consecuencia de la **especulación vivida** durante los últimos años de 'boom' inmobiliario, en los que muchos promotores han comprado solares por encima de su precio y han descuidado la gestión de sus empresas, que dada su ineficiencia no podrán superar una época de ajuste.

Esta situación es consecuencia de la especulación vivida durante los últimos años de 'boom' inmobiliario

No obstante, **el impacto dependerá del grado de endeudamiento** que tenga cada empresa y del tipo de solares en que hayan invertido, ya que con la nueva normativa tendrán muy difícil su recalificación, en caso de que no se trate de suelo apto para edificar. El problema añadido que traerá esta situación, según Rodríguez y Rodríguez de Acuña, es un aumento de la morosidad, que podría llegar al 1%, ya que el 40% del crédito hipotecario está en manos de las promotoras. El crecimiento de estas empresas se ha apoyado en un ciclo alcista del mercado inmobiliario, en el que la oferta de vivienda nueva ha sido absorbida por una demanda que no ha dejado de aumentar, lo que ha favorecido la subida de los precios.

Ahora **la situación se ha dado la vuelta**, ya que según las estimaciones de Rodríguez y Rodríguez de Acuña la demanda caerá este año en torno al 5%, al tiempo que se generará un exceso de oferta que podría llegar al millón de viviendas, ya que en los últimos tres años se han iniciado una media de **700.000 pisos frente a una demanda de 400.000**.

A ello se añade la subida de los **tipos de interés**, que ha provocado en 2006 una disminución de la renta disponible de los hogares de entre el 2,5 y el 3%, que podría llegar hasta el 5 por ciento este año. Así las cosas, Rodríguez y Rodríguez de Acuña prevé una **subida del precio de la vivienda del 6%** para este año, del 4 por ciento para el próximo y algo inferior al 4% para 2009.

A su juicio, **lo que ocurra después de 2009 dependerá en buena medida de que la oferta y la demanda** consigan ajustarse, ya que en caso contrario se daría una de las condiciones necesarias para que los precios comiencen a caer en 2010. La otra condición necesaria es que los endeudados por la compra de una vivienda no puedan hacer frente al pago de su hipoteca y se vean forzados a vender, un escenario que Rodríguez y Rodríguez de Acuña cree que no llegará a producirse.

Asimismo, sería necesario que todo esto se produjera en un contexto de **recesión económica** durante un periodo amplio, como ha ocurrido en Japón o en Alemania, donde, sin embargo, el precio de la vivienda nunca cayó de manera abrupta. En caso de que todos los factores concurrieran, la estimación de la consultora es que el precio medio de la vivienda caería de manera "suave y continuada", entre el 1 y el 2% anual, durante el periodo 2010-2014.

A pesar de ser un escenario improbable, Rodríguez y Rodríguez de Acuña comentó que esta situación está empezando a producirse con algunos **productos marginales como las residencias de vacaciones**, las viviendas muy caras y las situadas en extrarradios sin consolidar, donde ya existe un exceso de oferta y una debilidad de la demanda.