



El futuro de los inmobiliarios: no quedará ni un promotor

El exceso se traduce en 8,62 millones de viviendas no principales -es decir, las que no constituyen la vivienda habitual

miércoles 22 de octubre de 2014, 11:14h

El despacho de Acuña y Asociados presenta unas previsiones demoledoras para el sector con cierre de empresas, caídas en picado de precios del 30% y un stock de vivienda muy difícil de adelgazar. Cada año (y van ya 17) que Acuña y Asociados presenta su informe inmobiliario, los señores del ladrillo se echan a temblar. Y razones no faltan. SIGUE

Según los augurios de un despacho que se puede jactar de aceptar con sus previsiones (incluidas las del paro), los promotores desaparecerán en tres o cuatro años y los precios todavía tendrán caídas del 30%.

El demoledor Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2013, elaborado por la consultora RR Acuña y Asociados a partir de los datos oficiales y de proyecciones propias, lo dice claro y alto: "Los brotes verdes en este sector ni los hay ni los va a haber hasta tal vez 2018". Éstas son algunas de las perlas del informe más esperado y temido.

1. Quiebra de promotores

Los números son escalofriantes. Según el informe, de las empresas analizadas desde 2007, el 36 por ciento ha cerrado el negocio y de las que sobreviven, el 46 por ciento, se encuentra en una situación de presunta quiebra. "La estructura de los promotores está obligada a desaparecer; en tres o cuatro años, el sector promotor potencialmente desaparecerá", dice Fernando Rodríguez y Rodríguez, presidente del bufete.

2. Casas para toda Europa

España tiene viviendas suficientes para que todos los europeos pasen 15 días de vacaciones. Ni más ni menos.

El exceso se traduce en 8,62 millones de viviendas no principales -es decir, las que no constituyen la vivienda habitual-. Una cifra que permitiría a todos los ciudadanos de la Unión Europea -211 millones, incluidos los españoles- pasar 15 días de vacaciones al año en nuestro país. En España el ratio de vivienda por hogar es de 1,5, frente al 1 de

Alemania o el 1,12 de la Unión Europea.

3. Brotes verdes

"Los brotes verdes en este sector ni los hay ni los va a haber hasta tal vez 2018 por el desequilibrio entre oferta y demanda bestial", sentencia Fernando Rodríguez y Rodríguez, que prevé un futuro complicado para el mercado inmobiliario español durante los próximos cinco años. Como conclusión, desde Acuña y Asociados se asegura que en el corto y medio plazo "es imposible que el sector pueda mejorar".

4. Se dice el pecado...

"Hablo del pecado, pero no del pecador" . Pero vaya por delante que según el responsable de Acuña los que más presionan para bajar los precios son las instituciones financieras.

No lo van a tener fácil. Las entidades financieras, pese a tener la ventaja de la financiación, se verán obligadas a incrementar en el medio plazo sus provisiones, ya que verán entrar en sus balances unos 600.000 inmuebles más, además de las viviendas adjudicadas por impagos de las familias.

En el caso de la Sareb, que cuenta con un margen de 15 años para vender sus activos, se tendrá que deshacer de "las joyas de la corona" y se descapitalizaría.

5. Caída en picado

Durante los próximos cinco años, el estudio augura una caída del 30% que se sumaría al descenso del 37 por ciento registrado desde los máximos de 2007. Es decir, durante el próximo lustro, la caída acumulada se situaría en torno al 70 por ciento o incluso por encima. Todavía habrá caídas. De hecho, Fernando Rodríguez y Rodríguez apunta que "hoy en día solamente consigue vender quien lleva el precio de venta al nivel de la demanda. Y eso, sólo lo hacen los bancos. No obstante, no es cuestión de precios, sino que no hay mercado".

En paralelo, los hogares también sufrirán la caída de los precios supondrán una disminución patrimonial y un efecto pobreza.

6. El stock que sobra...

... sobra por el desfase entre la oferta de pisos (una oferta real superior a 1,7 millones de unidades y una oferta potencial de 2,2 millones) y las ventas (260.000 unidades) y ante la fuerte destrucción de hogares experimentada en los últimos diez años.

"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 y que impedirá que se vaya absorbiendo el elevado stock". De las 260.000 viviendas vendidas durante 2012, sólo 93.000 han sido generados por nuevos hogares.

Por otra parte, la demanda no es homogénea en todas las provincias. Según sus estudios, el 67,8 por ciento de los municipios tardará más de esos seis años en disolver su stock, y tan sólo un 0,4 por ciento lo hará en menos de dos años.

7. Japoneizarse

En Japón ya han hecho los deberes. Se trata de un país donde se dan unas características muy similares a las de España en cuanto a tener una pirámide de población invertida y un bajo crecimiento económico.

Ahí, sin embargo, los precios en el mercado residencial comenzaron a caer en el año 1990, siguen cayendo y hoy se encuentran en niveles del año 1968. "En España, sin embargo, estamos a niveles de 2002 (37 por ciento)", apunta el directivo. En EEUU e Irlanda los descensos están en el orden del 45% y del 57%, respectivamente.

8. Medidas fiscales

Según Acuña y Asociados, sólo la eliminación de la deducción por compra de vivienda libre y la subida del IVA del 4 por ciento al 10 por ciento en la vivienda nueva equivalen a un incremento del precio de los pisos del 27 por ciento "que habrá de compensarse vía precios, al margen del efecto que tienen la sobreoferta y la debilidad económica de los hogares españoles".