

La firma RR de Acuña calcula que 657.000 viviendas tienen difícil su venta

Redacción

16/09/2015 13:02

Madrid, 16 sep (EFECOM).- La consultora inmobiliaria RR de Acuña y Asociados ha cifrado en 657.000 unidades el stock de vivienda que tiene difícil su venta o, en algunos casos, imposible y calcula que el excedente total de casas sin vender se reducirá en 112.000 en los próximos dos años.

Con motivo de la presentación de su anuario sobre el mercado inmobiliario español en 2015, la firma explica que este stock problemático no se venderá antes de 10 años y en algunos casos no llegará a hacerse nunca, según han señalado los socios Fernando y Luis Rodríguez de Acuña.

A cierre de 2014, la compañía calcula que el stock era de 1,6 millones de viviendas, 668.000 en las áreas metropolitanas, 331.000 en las zonas de costa y 657.000 en el resto de áreas. Además, desde 2011 a 2014 el excedente de vivienda se ha reducido en 72.177 unidades.

Con todo ello, el tiempo de disolución de stock de la vivienda (tanto nueva como usada) se sitúa en una media de 4,5 años en las zonas metropolitanas, en 5 años en las áreas de costa y supera la década en el resto de zonas, las que peor se están comportando.

Con respecto al precio de la vivienda, RR de Acuña y Asociados cree que los precios tenderán a estabilizarse entre 2015 y 2016 e incluso se registrarán subidas moderadas en las áreas con demanda de nivel adquisitivo medio-alto y en aquellas con bajos nivel de stock.

En este sentido, calculan que en estas zonas el precio de la vivienda podría incrementarse entre un 3 % y un 5 % en los próximos dos años.

Para finales de este ejercicio, prevén además una subida en el precio de la vivienda.

Entre este año y el que viene, señala la publicación, la demanda neta de vivienda (618.000 unidades) llegará a superar la oferta (501.000).

Así, el equilibrio nacional se logrará en 2016, cuando se espera que toda la demanda solvente tenga acceso a la vivienda.

Sin embargo, transcurrido 2016 la demanda será insuficiente para disolver todo el stock, no habrá embalsamiento de la demanda y las condiciones poblacionales, empleo y esfuerzo financiero no pronostican una mayor robustez de la misma.

Por otro lado, consideran que la fiebre del ladrillo está en aumento, que va a seguir la promoción de vivienda en las grandes zonas metropolitanas.

En general, la consultora asegura que no habrá una disolución del stock en el medio plazo salvo en ciertas áreas y añade que el elevado excedente de oferta domina el mercado y ejercerá una presión a la baja de precios, o en su caso, un freno a su crecimiento.

Desde el comienzo de la crisis, el precio de la vivienda ha caído un 32 % según la compañía, que apunta a una recuperación del mercado a dos velocidades que estará marcado por subidas y caídas dependiendo de la zona y el stock y la demanda existente en la misma.

Con respecto a los cambios políticos, advierte de que ante la incertidumbre muchos inversores pueden frenar sus proyectos ya que necesitan saber a qué atenerse.