



By [Redaccion](#) | 4 enero, 2017 | [Residencial - Noticias](#)

La demanda de vivienda alcanzó las 82.000 en 2016

La demanda de vivienda nueva alcanzó en 2016 las 82.000 unidades, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliarios Español 2016 de R.R. Acuña & Asociados. El anuario pronostica que en 2018 se podría alcanzar un cuasi equilibrio entre oferta y demanda, con un excedente de 341.000 viviendas. Esto significaría que la disolución de la mayor parte del stock de vivienda nueva sería prácticamente irrealizable a largo plazo y que el ajuste del excedente de vivienda nueva en las áreas expansivas habría concluido. Los cálculos del anuario cifran el stock de 2015 en 1,468 millones de viviendas vacías puestas a la venta en España.

Desde 2010, se han disuelto 218.000. En cuanto a la vivienda usada, las herencias de oferta neta de usada continuarán siendo crecientes y suponen entre el 40 % y 50 % de la demanda de usadas. La proyección para la demanda de vivienda usada apunta a una disolución de cerca de 330.000 viviendas cada año hasta 2018, que se irá moderando cada vez más. La ratio española es de 1,4 viviendas por hogar, por el 1,12 de media en la UE. El parque de viviendas en 2015 era de 25,5 millones de viviendas, de las cuales 18,6 millones eran hogares y 6,9 millones correspondían a viviendas secundarias (4,4 millones) y vacías (2,5 millones), lo que determina un ratio de 1,4 viviendas por hogar, frente a 1,12 de media en la UE.

El precio de la vivienda crecerá en torno al 2,3 % en 2016 e irá subiendo progresivamente hasta alcanzar el 5 % en 2018, un crecimiento que permanecerá estable hasta el final de la década. Según Acuña & Asociados, la evolución de precios en los diferentes mercados locales podría «ser muy distinta a la esperada para el agregado de España». En 2015, solo se dieron subidas en los precios del 46,8 % de los municipios, y se espera continuar encontrando caídas de precios en una buena parte de ellos para los próximos años.

Las caídas consecutivas de precios durante los últimos ocho años se produjeron por el fuerte desajuste entre la oferta y demanda que ha caracterizado la evolución del mercado inmobiliario español, lastrado por el elevado excedente. La demanda se ha fortalecido en las principales áreas metropolitanas y de costa turística en los dos últimos años por las expectativas en el crecimiento económico y la sensible mejora del empleo. Asimismo, se observa un crecimiento en la demanda y las ventas, impulso que durará al menos en el corto plazo con las expectativas económicas actuales.

Las conclusiones del anuario apuntan hacia una vuelta al equilibrio, gracias al incremento de las ventas y a la recuperación de los precios en parte del mercado. De esta manera, el estudio espera que la oferta de vivienda nueva alcance un mínimo en 2016 con 40.000 viviendas terminadas y, para los dos siguientes ejercicios, un crecimiento sostenido en áreas expansivas muy concretas del territorio nacional, donde el stock de vivienda nueva es prácticamente inexistente.

