

La vivienda caerá, por lo menos, hasta 2015



18 abril 2012

RR de Acuña y Asociados es una consultora inmobiliaria que siempre provoca un gran revuelo por su actitud provocadora.

Lo que ocurre es que el tiempo le va dando la razón. Su presidente, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, fue el primero al que se escuchó decir abiertamente que el paro en España alcanzaría los máximos de la crisis de los noventa, por encima del 20%. Y hace ya muchos, muchos años. Además, afirmó que la crisis inmobiliaria duraría siete años, siempre y cuando los ritmos de descenso de los precios fuera la necesaria. Si no fuera así, la crisis se prolongaría "sine die". También destacó el grave problema que todo esto supone para las entidades financieras. Hoy mismo este analista ha insistido en que sigue sin querer admitirse cuál es la situación del mercado inmobiliario. Y detalló la que a su juicio es la situación global de oferta y demanda, así como la del endeudamiento.

Oferta de viviendas para más de una década (sin contar con el suelo)

Uno de los principales problemas del sector es el fuerte, clamoroso desequilibrio entre la oferta y la demanda. España dispone de dos millones de viviendas en oferta y suelo para cuatro millones de viviendas. Frente a esta situación, nos encontramos que se cuenta con una demanda de dos millones de viviendas para la década 2010-2020 y de sólo 500.000 viviendas para la década 2020-2030. Esta situación no es suma global de positivos y negativos, sino que está realizada por áreas, porque las primeras residencias y las de costa no son intercambiables.

En conclusión, España tiene viviendas para toda la próxima década, mientras que si convertimos el suelo en viviendas, sobrarían más de tres millones.

La demanda ha tocado techo

El sector inmobiliario ha tocado techo y la demanda no crecerá. Esto significa, según RR Acuña, que el sector inmobiliario ha sido el motor de la economía española, pero esto se ha acabado. Probablemente para siempre. Toda esperanza en que el sector inmobiliario se vaya a reactivar es una ilusión. No hay demanda y hay un exceso de oferta. Esto es bastante duro para la economía española, porque pesó 17 puntos del PIB, mientras que ahora se ha reducido a un 4%. El sector inmobiliario se ha acabado. Y es una cuestión poblacional. Por lo tanto, prácticamente indiscutible. Si la situación económica general mejora, el sector se recuperará, pero no para volver al pasado. Porque ahora ya no hay inmigración, hay emigración.

¿Qué hemos hecho? ¿Qué ha ocurrido para llegar a esta situación tan dramática?

En el periodo 2004-2011, el incremento del PIB ha sido de 1,4 billones, mientras que el endeudamiento ha sido de 1,2 billones. Eso implica que no hemos crecido, sólo nos hemos endeudado. España ha aumentado realmente su nivel de riqueza porque hemos obtenido una mayor renta fruto de un mayor endeudamiento. De ese 1,2 billones de euros, sólo 0,3 billones han ido a inversión. No hay sido un endeudamiento productivo. Nos hemos endeudado en ladrillo y, además, con fuertes pérdidas asociadas. Y RR de Acuña las desgana.

El crédito a particulares ha pasado de 0,9 a 1,8 billones en este periodo. El 65% de éste fue a parar a vivienda, es decir, 0,57 billones. La autopromoción representó 1,2 billones. RR de Acuña ha calculado que el total de pérdidas de valor ha sido de 200.000 millones de euros.

Desde 2007, han entrado en ejecución 300.000 hipotecas, que representan una pérdida de 30.000 millones.

Las empresas constructoras e inmobiliarias acumulan una pérdida de 130.000 millones por minusvalía de activos. Además, hay que añadir otros 50.000 millones de pérdidas en empresas afines al sector.

En total, 410.000 millones en minusvalías, de los que 150.000 millones están asumidos por entidades de crédito, que no tienen capacidad para absorber estas pérdidas a corto o medio plazo.

La exposición del sector financiero al sector inmobiliario representa entre 420.000 y 450.000 millones de euros. Esta cifra supone el 50% de la financiación crediticia al sector productivo, mientras que el sector sólo supone un 4% del Valor Añadido Bruto español. El sector inmobiliario no puede hacer frente a esta deuda, porque su facturación está entre los 30.000 y los 40.000 millones anuales, lo que significa que para disolver la deuda se necesitan más de diez años. Además, a su juicio, no hay posibilidad de pagar los intereses de esta deuda en diez años, pues para ello se necesitarían al menos 20.000 millones más.

El desequilibrio es enorme. De ahí que no haya confianza en España. No ya por el Gobierno, sino por la situación económica general. Porque se observa que el inmobiliario no puede pagar su deuda, el sector financiero tiene graves problemas. Además, no es una situación coyuntural, sino que es una situación límite. ¿Dónde está el futuro de España? ¿Dónde está el crecimiento?

Desde 2007 hasta ahora, en lugar de aliviarse el exceso de oferta, se ha incrementado. El número de viviendas terminadas más las ejecutadas es mayor de la demanda, mayor que la generación de nuevos hogares, que ha caído en picado. Ahora se deberían crear 280.000 nuevos hogares, pero se están generando 142.000 porque hay una inestabilidad total en el empleo y se está produciendo una emigración tanto de nacionales como de extranjeros. Además, no hay que fiarse de las cifras de ventas, porque un 18% de las ventas realizadas en los últimos cuatro años

corresponden a adquisiciones de las entidades financieras. En la actualidad, por cada cuatro viviendas vendidas, una vivienda es comprada por un banco o una caja.

¿Y qué pasará con los precios?

Con esta coyuntura, no hay que ser un lince para afirmar que los precios van a continuar bajando mientras haya un exceso de oferta y una debilidad de la demanda. Ante contracciones fuertes en el PIB, siempre, en todos los países, se observa un descenso de los precios en la vivienda. En el caso particular de España, se prevé un tenue crecimiento del PIB sumado a unos excesos de oferta de viviendas para una débil y contractiva demanda. Por eso, los expertos de RR Acuña y Asociados, consideran que los niveles de precios seguirán descendiendo al menos hasta 2015, que será el año en el que el PIB puede recuperar algo de vigor. Un aperitivo: según RR de Acuña y Asociados, la vivienda decrecerá más de un 10% tanto este año y como el que viene. En concreto, un 12,3% en 2012 y un 11,9% en 2013, por la presión vendedora de las entidades financieras. Y éste es el escenario medio. Puede ser peor.

Si los precios bajan en exceso, ya no se justifica la construcción de viviendas. Por ejemplo, en Alemania hay en muchos sitios donde no compensa construir. Y eso es muy grave, porque los bancos no podrán quitarse de encima muchos suelos. En muchos casos valdrán cero. Y, además, en algunos lugares los precios de las viviendas se situará por debajo del coste de construcción.