

Crisis inmobiliaria

El ajuste del 'ladrillo' durará hasta 2015, según un estudio

El sector inmobiliario sufrirá un proceso de contracción de entre siete y ocho años, mientras que las pérdidas en el resultado ordinario de las empresas inmobiliarias para este ejercicio superarán los 3.000 millones de euros, según el 'Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2008' elaborado por la consultora R.R. de Acuña & Asociados.

[10 JUN 2008 - 14:31 CEST](#)

En rueda de prensa, el presidente de la firma, Fernando Rodríguez y R. de Acuña, concretó que los cuatro primeros años de ese período serán de ajuste fuerte y los tres siguientes serán de consolidación.

Así, el número de viviendas iniciadas se reducirá en un 48,8% en 2008, hasta las 240.094, mientras que bajará un 66% en el próximo ejercicio, hasta llegar a las 156.061.

Con estos datos, el informe señala que la participación de la edificación en el PIB descenderá un 75%, un impacto negativo que debe ser absorbido por el resto de sectores en un período de 4-5 años.

Por su parte, el empleo en el sector de la construcción descenderá un 11,3% en 2008 y un 16,8% en 2009, frente al crecimiento del 5,7% que registró de 2007.

La demanda de vivienda nueva experimentará un descenso del 25,6% en 2008, hasta las 227.007, mientras que en 2009 se reducirá en un 29,5%, hasta las 215.000. En caso de la vivienda usada, la caída será del 21,7% en el presente ejercicio, hasta las 350.000, y del 28,4% en el próximo.

El precio bajará entre el 20 y el 30%

Por lo que respecta a los precios, el anuario prevé un descenso ininterrumpido, en términos nominales, del 10-15% para los próximos 2-3 años, lo que significa una caída en términos reales del 20-30%. En concreto, el informe calcula que el descenso, en términos nominales, será del 5% en 2008 y del 7% en 2009.

No obstante, detalla que los precios se mantendrán o experimentarán ligeros descensos en aquellos inmuebles cuyo importe se acerque al precio más vendido de vivienda o moda, que cifra en 180.000 euros. Para aquellos que superen esa cantidad, las bajadas serán generalizadas.

Asimismo, Rodríguez y R. de Acuña calculó que el ajuste de precios se prolongará hasta 2011, aunque advirtió de que los descensos no serán mucho mayores.

Reservas de suelo para diez años

En relación a los malos resultados de las empresas inmobiliarias, el informe prevé que los costes financieros de las promotoras sobre el total de su facturación aumenten cinco puntos en 2008, hasta llegar al 23% del total, cifra que hace muy difícil mantener una cuenta de resultados positiva.

Además, el anuario subraya que el sobreendeudamiento de las promotoras inmobiliarias supera en un 100% el de una situación normal de desarrollo de la actividad.

El informe añade que la mitad de ese endeudamiento está constituido por reservas de suelo cuyo volumen, traducido en número de viviendas, supone entre 2,5 y 3 millones de inmuebles. Así, el anuario concluye que las empresas tendrían suelo para edificación para 10 años teniendo en cuenta los niveles de demanda del 2007.

Como ejemplo del desajuste entre oferta y demanda de vivienda, las previsiones de R.R. de Acuña & Asociados estiman que, de no haberse iniciado ninguna vivienda en 2007, el exceso de oferta actual tardaría en disolverse entre 4,74 y 6,67 años.