

Asegura Fernando Rodríguez y R. de Acuña, presidente de RR. de Acuña y Ass.

## La demanda de vivienda caerá con fuerza a partir del 2006 en España

RAFAEL MINER. Madrid

La demanda media de viviendas acabadas en España disminuirá drásticamente a partir del año 2006 hasta el 2021, según un informe del profesor Fernando Rodríguez y R. de Acuña, que alerta al sector.

El concluyente resultado de su análisis -la demanda de vivienda crecerá los próximos diez años, y luego se contraerá hasta el año 2021 en un 80 por ciento-, fue adelantado por EXPANSIÓN la semana pasada (ver 23/9/96). Hoy se amplían y detallan varios apartados de su informe -incluido el cuadro adjunto-, a petición de numerosos lectores del ámbito inmobiliario. Los puntos de partida del informe son los siguientes:

### Presupuestos

a) La población de menos de 35 años vive en casa de sus padres y la demanda de vivienda nueva generacional se origina entre los 25/35 años.

b) A los 35 años se demanda una unidad de vivienda.

c) Las defunciones en la población de más de 35 años liberan una unidad de vivienda.

d) "El planteamiento es irreversible, puesto que la población decrece en cuanto que la tasa de natalidad

empezó a decrecer", hasta llegar a la actual de 1,2 hijos por mujer. "El crecimiento vegetativo está casi estabilizado", según el estudio.

El comportamiento de las viviendas nuevas iniciadas y nuevas acabadas ha sido calculado en función de las viviendas terminadas en los últimos 10 años.

### Contracción del sector

El análisis certifica cuatro consecuencias:

a) "Una disminución drástica de la actividad edificadora, lo que presupone una disminución de la actividad constructora, promotora y de los profesionales del sector, que se verán seriamente afectados", del mismo modo que "las empresas de materiales para la construcción".

b) "Una disminución, en principio, del PIB del país", al decrecer "la Formación Bruta de Capital en vivienda".

c) "Un incremento de la actividad de rehabilitación

■ La actividad constructora, promotora y de los profesionales del sector se verá seriamente afectada por la progresiva disminución de la natalidad

Fernando Rodríguez y R. de Acuña preside la consultora inmobiliaria RR. de Acuña y Ass. y la sociedad Europea General de Valoraciones.



### EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE VIVIENDA EN LOS PRÓXIMOS AÑOS

Año	Serie 1	Serie 2	Serie 3	Serie 4 Índice
1986	523.000	294.000	214.000	1,78
1991	572.000	312.000	246.000	1,83
1996	620.000	331.000	241.000	1,87
2001	647.000	352.000	273.000	1,83
2006	667.000	373.000	277.000	1,78
2011	617.000	397.000	230.000	1,55
2016	487.000	421.000	128.000	1,15
2021	401.000	447.000	55.000	0,90

Serie 1: Demanda de unidades de vivienda.

Serie 2: Oferta de unidades de vivienda (defunciones).

Serie 3: Demanda media de viviendas acabadas.

Serie 4: Demanda de unidades de vivienda/oferta de unidades de vivienda (serie 1/serie 2)

FUENTE: R. R. De Acuña

de vivienda, lo que determinaría un incremento de la actividad comercial de la tienda de materiales de construcción al por menor y un incremento de la actividad en las pequeñas empresas dedicadas a reformas".

d) Podría pensarse en una disminución de los pre-

cios como consecuencia de la escasez de la demanda. En los países con mayor disminución de la población demandante, "esto no se ha producido", según el estudio.

"La especulación irá desapareciendo del mercado, según vaya adelante el proceso", pronostica

Rodríguez Acuña.

El informe expone finalmente algunos factores que podrían matizar sus conclusiones, en un sentido o en otro.

### Limitaciones al análisis

a) Podría producirse un adelantamiento de la caída de la demanda. No obstante, este efecto se vería compensado con la demanda insatisfecha anterior, "determinando un punto de inflexión similar al expuesto".

"Las existencias (stocks) de viviendas vacías -un 17% del total del parque de viviendas-, podrían constituir un catalizador para el adelanto de fechas", según el autor.

b) "La caída de la demanda es diferente por

provincia y por capitales".

c) "Parte de la oferta procedente de las defunciones constituye oferta inadecuada por localización, estado de la vivienda o sus características".

Esta oferta inadecuada se compensa con la demanda de vivienda nueva fijada.

d) "Gran parte del patrimonio construido entre 1960-1970 es de muy baja calidad", señala el informe. Haría falta una renovación, que exige una renta alta por parte de la demanda.

Esto "parece difícil dadas las posiciones que parece tomar el PIB para esos periodos", dice el estudio.

c) "La caída de la demanda podría compensarse en parte con la inmigración externa, aunque ésta será de bajo nivel".