

Crónica Vivienda.- La demanda de vivienda cae por primera vez desde hace doce años

Economía/Vivienda.-Más del 35% de las inmobiliarias tendrá dificultades financieras en 2008, según RR Acuña & Asociados

Nuevas subidas de tipos provocarían una "situación difícil" para las familias con hipotecas a tipo variable

MADRID, 12 Jun. (EUROPA PRESS) -

Más del 35% de las 60.000 inmobiliarias existentes en España, que acumulan el 40% del crédito hipotecario, "no podrá atender sus obligaciones financieras" en 2008, y tres cuartas partes podrían "desaparecer" en los años siguientes, según la consultoría económica RR. Acuña & Asociados.

Durante la presentación del 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2007', que se desarrolló en un tono de "preocupación" ante las perspectivas futuras de un sector inmobiliario, el presidente de la consultoría, Francisco Rodríguez de Acuña, dibujó un escenario a medio y largo plazo marcado por la sobreoferta ante la caída de la demanda, azuzada por la subida de los tipos de interés, y por crecimientos cada vez menores de los precios e incluso caídas en las zonas de costa y extrarradios no consolidados.

La mayor preocupación en este contexto, a juicio de Rodríguez de Acuña, se centra en las promotoras, de las que más de 20.000 no perciben a día de hoy beneficio alguno e incluso presentan pérdidas. Este sector presenciara una caída del 30% en el volumen de ventas en 2008 de la mano de un incremento de dos a tres años en el tiempo de venta de los inmuebles desde el inicio de obra, lo que les colocará en una situación financiera "muy difícil".

La razón, una sobreoferta producida por una caída de la demanda (también desde el exterior) que sólo en el primer trimestre de 2007 ha rondado el 10% y que se refleja en la caída en el volumen de hipotecas suscritas, el crecimiento de la morosidad, etc. De hecho, asegura el informe que en los últimos tres años se ha construido una media de 700.000 viviendas, frente a una demanda real de 400.000 inmuebles.

Frente a la demanda esperada, no superior a esas 400.000 viviendas, se prevé una ralentización de la oferta a partir de este año, pero a un ritmo más moderado.

Además, la mayoría de las inmobiliarias han comprado durante los últimos años solares "a precios excesivos" confiando en las plusvalías derivadas del 'boom' inmobiliario. Sin embargo, las perspectivas de incremento de precios no les son favorables. El estudio apunta a incrementos de entre el 5% y el 7% en 2007, del 4% en 2008 y quizá menores en 2009.

Más aún, asegura que de cara al periodo 2010-2011 se dará una "flexibilización a la baja en los precios de las zonas costeras, en las viviendas con marginales caros y en extrarradios sin consolidar", es decir, rebajas de precios que podrían alcanzar el 10%.

De hecho, señala el estudio, "más de la mitad de las empresas hubieran perdido dinero en los años anteriores de no haber existido el efecto precios".

Sin embargo, existen otros factores que podrán explicar estas malas perspectivas para las inmobiliarias. En este sentido, si sus inversiones no se refieren a suelo finalista (suelo calificado) su valor de mercado se podría ver reducido en un 30% con la entrada en vigor el próximo 1 de julio de la Ley de Suelo, por las restricciones de suelo que contempla.

EL LASTRE DE LAS FAMILIAS.

Por otro lado, el anuario afirma que el lastre de las familias en este proceso serán las continuas subidas de los tipos de interés, situados ya en el 4%, de forma que "lo pasarán mal", especialmente aquellas que compraron su vivienda hace una año y tendrán que revisar su hipoteca doce meses después. "El efecto máximo de los tipos se dejará ver este año", añadió Rodríguez de Acuña.

Así, se espera una caída de la renta disponible de hasta un 5% en 2007, y del 3% en 2008. No obstante, el presidente de RR Acuña & Asociados afirmó que, por el momento, "podrán seguir pagando sus hipotecas", aunque "si se diese una nueva subida de dos puntos más el tema se pondría bastante mal".

En el caso de que las familias endeudadas por hipotecas se vieran forzadas a vender sus viviendas, se diera un exceso global de oferta y una "contracción fuerte de la demanda", y que esta situación se mantuviese en el tiempo, podría llegar a darse una bajada de precios medios de la vivienda, especialmente en el caso de los productos superfluos (vivienda vacacional, segunda vivienda, etc.).

No obstante, esta situación "se podría atenuar" gracias a un crecimiento alto de la UE, bajadas sustanciales del precio del petróleo y un reforzamiento de las políticas de inversión del Gobierno.

Así, el estudio estima que "pueden llegar a concurrir las condiciones necesarias para que se produjese a partir del 2010/2011", el punto en el que la oferta global adquirirá sus cotas más altas y la demanda estará en su punto más bajo debido a la posible caída de la tasa de crecimiento del PIB como consecuencia de la disminución de la edificación, entre otros factores.

Además, el estudio considera que una caída de la edificación, que aporta hasta 10 puntos al PIB, junto con la no percepción de gran parte de las ayudas estructurales de la UE a partir de 2008, podría suponer que el PIB tuviera que absorber entre 2008/2009 y 2012/2013 hasta 11,25 puntos.

www.europapress.es es el portal de actualidad y noticias de la Agencia Europa Press. © 2007 Europa Press. Está expresamente prohibida la redistribución y la redifusión de todo o parte de los contenidos de esta web sin su previo y expreso consentimiento.

[contáctenos](#) | [catálogo](#) | [RSS](#)