

inmodiario

El Informe Acuña ó la cuantificación de nuestros temores inmobiliarios

18-04-2012 (10:54:50) por [Miguel Villarroya Martín](#)

Madrid. Ayer por la mañana asistí a la presentación en el Hotel Villamagna de Madrid de la publicación titulada: Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2011-2012 que el despacho RR de Acuña&Asociados ha elaborado. El informe va ya por su décimo sexto año de publicación y es un referente en el Sector Inmobiliario en lo que se refiere a la presentación de múltiples datos económicos sobre el estado del mercado inmobiliario, esta vez con datos referidos al último trimestre de 2011 y con algunas extrapolaciones al final de este año de 2012.

El volumen de datos es ciertamente impresionante pero no tanto como las conclusiones que de aquellos extraen los autores. Pero antes de entrar en ellas, quiero contarles la situación que se ha producido cuando, a la vuelta de la presentación, el editor me ha preguntado: -"Si tuvieses que resumir en unas pocas palabras lo escuchado en la presentación, qué dirías."

He estado durante unos segundos considerando cuál de los puntos tratados podría destacarse más hasta que darne cuenta que lo preponderante en el Anuario no es una u otra de sus conclusiones o de sus tablas o gráficos sino el proceso de cuantificación extrema que aparece en sus líneas. El informe Acuña proporciona una exhaustiva y compacta serie de datos sobre múltiples aspectos inmobiliarios, por lo que mi respuesta al editor ha sido: - "Acuña proporciona medidas que acotan nuestros temores y angustias sobre la situación del sector."

De su lectura se deducen indicadores y descriptores de las variables que observa y que pueden llevar al lector a una mejor comprensión de los hechos. No se trata pues de una colección de argumentos de autoridad sobre los temas que trata ni un conjunto de vagas reflexiones u ocurrencias sobre lo que está pasando y/o sobre lo que puede pasar en nuestro sector sino una exhaustiva recopilación de datos – encontrados en fuentes identificadas- que describen la situación actual, y a partir de los cuáles se derivan conclusiones o extrapolaciones razonables.

Y en cuanto a su estructura pueden distinguirse en ella dos partes muy diferenciadas, la primera, en la que se presenta el propio informe y las conclusiones más destacadas del mismo y una segunda parte en la que presenta tanto los datos generales referidos a la vivienda en España como a los particulares de cada una de las 17 comunidades y dos ciudades autónomas. Igualmente se proporcionan múltiples datos sobre cada una de las 52 capitales de provincia.

Y en cuanto a las conclusiones, las principales son:

a) El desplome del mercado debido al efecto de la variación demográfica sobre la demanda. (Esto ya lo sabíamos pero aquí se cuantifica a través de la generación neta de hogares - 4 millones de hogares en la primera década de este siglo, dos millones en esta segunda en la que estamos y medio millón que se dará en la tercera- (un desastre que otros autores han denominado el suicidio demográfico de España. (Alejandro Macarrón Larrumbe, por ejemplo.) En un cuadro posterior del informe se explicitarán las razones por las cuáles disminuye tanto la generación de hogares.

b) Una oferta de viviendas acabadas próximas a dos millones de unidades junto con reservas de suelo con capacidad para al menos de otros cuatro millones, de tal forma que comparado con las necesidades de vivienda en España se nos dice que "el actual stock de suelo supera en ocho veces las necesidades futuras de vivienda principal". Y si bien se nos dice que si se considerase la demanda de vivienda en la costa y la de extranjeros la cifra de demanda aumentaría, también se indica que "las cifras que se presentan en esta parte del informe son conservadoras por lo que en un escenario menos optimista, la oferta podría ser un 25% superior a la indicada en el informe y la demanda un 25% menor".

c) En los siete años que van de 2004 a 2011 España no ha aumentado realmente su nivel de riqueza dado que la mayor renta obtenida lo ha sido como fruto de nuestro mayor endeudamiento. Y se dan las cifras que prueban este aserto.

d) La exposición del sector financiero al sector inmobiliario "representa una cantidad entre 420 y 450.000 millones de euros, que representa el 45% del PIB y el 50% de la financiación crediticia al sector productivo." Y que "para que el sector no se colapse se debería amortizar en torno a 350.000 millones de euros de deuda". Y no parece que el sector vaya a ser capaz de hacerlo.

e) La generación de sobreoferta de viviendas se muestra a partir de una tabla y un gráfico que muestran cómo el número de viviendas en oferta superan en los últimos años las necesidades de las mismas.

f) "Desde 2007 se comienza a generar un excedente de viviendas. Este excedente no terminará en 2011 y en 2012 y 2013 permanecerá prácticamente constantemente" alrededor de una cifra de dos millones de viviendas en oferta. "El stock de viviendas se ha incrementado desde 2007 un 160% en tanto la demanda ha disminuido un 65%, lo que ha hecho pasar el tiempo medio de venta de 1,4 a 11,4 años." Estas cifras se acompañan con otras tablas en las que se matiza su tendencia global y se diferencia entre áreas de consumo y tipología de vivienda.

g) Sobre la Demanda, Oferta y los Precios de venta se ofrecen más datos, tablas y gráficos que muestran cómo, al menos "hasta 2015 continuará la baja de los precios de las viviendas" y que no se espera que la recuperación de precios como los actuales se produzca antes del 2020

h) Un apartado especial del informe se dedica a las promotoras inmobiliarias y entre sus muchos datos aportados destaca por su cuantificada crudeza el que "más de la mitad de las empresas registradas están en quiebra o han desaparecido dejando tras de sí una deuda de 130.000 millones de euros con los bancos." Especial interés tiene el apartado X del informe denominado: "Lo que no se quiere admitir" en el que se proporciona una detallada visión de los resultados de las empresas inmobiliarias por las cuáles se concluye, entre otras cosas, que "el Sector inmobiliario desde el 2008 hasta hoy se muestra incapaz de atender a los gastos financieros de la deuda" que mantienen con sus entidades de crédito.

Hay más elementos de interés en el Anuario pero lo dicho creo que aclara sus contenidos y su interés. Así que le dejo ya reiterándole mi opinión; el valor radical del informe Acuña estriba en la justificación y caracterización -medición, cuantificación y estimación numérica- de las principales facetas (variables) del sector. Nada menos.

Miguel Villarroya Martín

© 2012 Todos los derechos Reservados - [inmodiario.com](http://www.inmodiario.com)

Queda prohibida la reproducción, total o parcial de este documento, por cualquier medio, sin el previo y expreso consentimiento por escrito del autor o medio