

fotocasa.es

Noticias inmobiliarias

Los precios de la vivienda seguirán bajando otros ocho o diez años, según Acuña & Asociados

Redacción fotocasa.es , 25/06/2013 , 17:35h



Al mercado inmobiliario español le espera un futuro muy negro. Es lo que opinan los responsables de la consultora inmobiliaria Acuña & Asociados, quienes vaticinan que la excesiva oferta de vivienda, la reducción de la población, la presión de los bancos y la actual situación económica van a empujar los precios a la baja durante mucho tiempo.

"El escenario que se presenta a futuro para los próximos tres años es de un descenso de precios del orden del 30% y una tendencia cero o negativa de los mismos al menos durante un periodo de entre ocho y diez años" se afirma en el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario español 2013, que elabora esta consultora.

"Ni hay brotes verdes en el mercado inmobiliario ni los va a haber a corto plazo"

"Ni hay brotes verdes en el mercado inmobiliario ni los va a haber a corto plazo. Parece imposible que el sector inmobiliario mejore, está bloqueado", ha afirmado Fernando Rodríguez y Rodríguez, presidente de Acuña & Asociados.

¿Por qué? Porque la oferta de viviendas en España es tan elevada que se necesitarían muchos años para poder absorberla. En total, esta consultora calcula que en España la oferta de vivienda asciende a 2.265.000 unidades, incluyendo en esa cifra las viviendas nuevas en manos de los promotores y entidades inmobiliarias, los pisos usados de particulares y banca y de las viviendas potenciales en construcción y pendientes de ejecución hipotecaria. A esa cifra Acuña y Asociados suma otros 4.000.000 de viviendas que podrían construirse a partir de la oferta de suelo disponible en el sector. En total, el stock se elevaría a 6,2 millones de unidades, lo que en palabras de Fernando Rodríguez y Rodríguez, "es para suicidarse".

Y esa excesiva oferta se topa con una demanda cada vez menor ya que en los últimos años España ha registrado una fuerte destrucción de hogares motivada por la crisis económica, los elevados índices de desempleo, el menor flujo migratorio y la pérdida de poder adquisitivo de los españoles.

Desde Acuña & Asociados alertan de que [el precio de la oferta](#) explícita es todavía un 50% superior al precio aceptado por la demanda, lo que unido al desfase entre la oferta y la demanda provocará que los precios sigan ajustándose. "La tendencia general de los precios a un horizonte de cinco años es la de descender del orden de un 30%, que se sumaría al descenso del 37% registrado desde los máximos de 2007.

Adiós a las promotoras y ojo con los bancos

Este panorama tendrá consecuencias mayores: "en tres o cuatro años los promotores desaparecerán", asegura el presidente de Acuña & Asociados, ya que la banca presionará los precios a la baja para dar salida a sus promociones mientras que las promotoras no podrán vender más barato para poder hacer frente al coste de producción. Desde 2007, un 36% de las empresas han echado el cierre y de las que sobreviven, el 46% se encuentra en una situación de presunta quiebra, según este informe.

Preguntado por si la Sareb (Sociedad de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) hará bajar aún más los precios, Fernando Rodríguez y Rodríguez asegura que no será el 'banco malo' quien influya, sino las entidades financiera que "están presionando y van a presionar más" para poder sacar su stock de viviendas. "La Sareb tiene un compromiso con sus inversores", añade.

Esta consultora vaticina que en España va a pasar como en Estados Unidos y Japón, donde los precios han caído a niveles de 1997 y de 1968 respectivamente. "En estos países los precios han descendido con mayor intensidad que en España", donde ya nos encontramos a niveles del año 2002, según este informe. Pero "va a seguir cayendo", ya que según Acuña & Asociados, a nuestro país aún le queda un ajuste mayor que a estos países.