

idealista.com/news

acuña: "el precio de la vivienda bajará otro 30% y hay 2,26 millones de casas a la venta"

martes, 25 junio, 2013 - 09:22 publicado por  pmartinez-almeida@idealista



presentación del anuario de rr. acuña y asociados

la presentación del **anuario inmobiliario 2013 de acuña & asociados** ha vuelto a ofrecer cifras de interés para el mercado inmobiliario. el **presidente, fernando rodríguez y rodríguez de acuña**, estima que **la oferta de viviendas para la venta en españa asciende a 2.265.000** unidades entre nuevas, usadas, las que están en construcción y las pendientes de ejecución por los juzgados. su estimación es que **la vivienda aún tiene que bajar otro 30%**

del total de viviendas, **las entidades financieras cuentan con 600.000 casas tanto nuevas como usadas en sus balances**. la firma señala que si se cuenta la oferta de suelo disponible para vivienda (4.000.000), el total de oferta de vivienda y suelo ascendería a 6.265.000. la compañía estima que este stock permanecerá constante o aumentará hasta 2016, debido al actual número de viviendas en construcción, los desahucios, la emigración y una casi nula generación de hogares

Cifras en número de viviendas

Oferta real de vivienda	1.715.000	↔	(1.945.000)
Vivienda nueva	787.000		
En promotoras inmobiliarias	635.000		
En entidades financieras	152.000		
Vivienda usada	928.000		
En particulares	720.000	↔ +	(950.000)
En entidades financieras	208.000		
Oferta potencia de vivienda	550.000		
En construcción	400.000		
Pendientes de ejecución por los Tribunales de Justicia	150.000		
Total oferta real y potencial de vivienda	2.265.000	↔	(2.495.000)
Oferta de suelo disponible para vivienda	4.000.000		
Total oferta de vivienda y suelo	6.265.000	↔	(6.495.000)

** Es posible que la oferta de viviendas de particulares podría ser superior a los 720.000 y alcanzar hasta las 950.000. Esto supondría un incremento adicional en nuestra estimación del stock en la proporción reflejada en las cifras que aparecen entre paréntesis.*

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados a partir de las memorias de las entidades financieras, Banco de España, Ministerio de Fomento y Consejo General de Poder Judicial.

en el mercado de la vivienda continúa habiendo un fuerte desajuste entre la oferta y la demanda. acuña alerta de que **hay una elevada oferta de viviendas, mientras que la demanda cada vez es menor**. de hecho, advierte del **peligro que entraña la destrucción de hogares**. el presidente fernando rodríguez y rodríguez de acuña recuerda que la demanda de viviendas cada vez es menor en parte por la disminución de la generación de hogares

por ejemplo, en 2012 la generación de hogares fue inferior a la que debería darse, como consecuencia de la situación económica actual y la fuerte tasa de paro que se está cebando básicamente con los jóvenes de 25 a 35 años y con la población inmigrante. "si no existe generación de hogares no habrá venta de viviendas", comenta rodríguez y rodríguez de acuña

en cuanto al **precio de la vivienda**, las estimaciones tampoco son halagüeñas. de hecho, **la firma estima que en los próximos cinco años el precio de la vivienda caerá un 30% adicional**, con lo que calcula que desde los máximos alcanzados en 2007, **la vivienda acumulará una deprecación del entorno al 50%**. en un horizonte a 10 años los precios seguirán cayendo en menor intensidad, al menos en términos reales. además, también recuerda que el precio que pide un vendedor por su vivienda es un 50% superior al precio que está dispuesto a pagar el comprador

las consecuencias de **la caída de los precios de la vivienda obligarán a las entidades financieras a incrementar en el medio plazo sus provisiones** por los activos inmobiliarios por ser insuficientes. a esto hay que sumarle que, según cálculos de la empresa, el coste de mantenimiento de una vivienda sobre precio de mercado en balance de un banco es de más del 2% al 5%. **“los bancos más solventes son los más agresivos porque tienen más capacidad de asumir pérdidas”**, comenta