



**RR DE ACUÑA:**  
**"ESTIMAMOS QUE EL  
 PRECIO DE LA  
 VIVIENDA CAERÁ UN 30  
 POR CIENTO MÁS EN  
 LOS PRÓXIMOS CINCO  
 AÑOS"** 25/06/2013

El bestial desequilibrio entre la oferta y demanda de la vivienda hace pensar que no va

a suceder nada favorable en el mercado residencial español, presumiblemente hasta 2018, según dijo Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR de Acuña y Asociados en la presentación de la XVII edición del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, en esta ocasión referido a 2013.

El Anuario estima que el mercado inmobiliario español experimentará una caída de precios del 30%, desde su posición actual, durante los próximos cinco años, debido al fuerte desfase entre la oferta de viviendas, una oferta real superior a 1,7 millones de unidades y una oferta potencial de 2,2 millones, y unas ventas de 260.000 unidades, como consecuencia, entre otras causas, de la fuerte destrucción de hogares que viene teniendo lugar en la población española.

"Hemos pasado de un saldo migratorio positivo en la última década a un saldo negativo, una situación que irá empeorando considerablemente por lo menos hasta 2016", apunta su presidente Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña "y que impedirá que se vaya absorbiendo el elevado stock". De las 260.000 viviendas vendidas durante 2012, sólo 93.000 han sido debidas a la generación de nuevos hogares.

Factores a los que hay que sumar una coyuntura económica totalmente desfavorable con fuertes tasas de desempleo, con la consecuente pérdida de poder adquisitivo de las familias y decrecimiento de la economía.

Esa caída del 30% se sumaría al descenso del 37% registrado desde los máximos de 2007. Es decir, durante el próximo lustro, la caída acumulada se situaría por encima del 50%. Esta fuerte caída de precios podría provocar incluso que las provisiones hechas por los bancos sean insuficientes. A un horizonte de entre 5 y 10 años, las perspectivas tampoco son optimistas. El Anuario prevé que los precios de la vivienda seguirán descendiendo, aunque en menor intensidad en términos reales.

Los bancos son las entidades que más presionarán los precios para que bajen, puesto que mantenerlos en su balance les cuesta un 2 por ciento sobre el precio de mercado pero que si se tiene en cuenta el lucro cesante ese coste asciende al 5 por ciento, todo ello sin contar su deterioro.

Según Acuña y Asociados, sólo la eliminación de la deducción por compra de vivienda libre y la subida del IVA al 10% en la vivienda nueva, equivalen a una subida del precio de los pisos del 27% que habrá de compensarse vía precios, al margen del efecto que tienen la sobreoferta y la debilidad económica de los hogares.

Las estimaciones se realizan a nivel global pero que a nivel de municipios, como se contempla en el Anuario, hay un mercado muy heterogéneo, constatando que el precio de la oferta explícita es hoy un 50% superior al precio aceptado por la demanda. De hecho, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña ha señalado que "hoy en día solo consigue vender quien lleva el precio de venta al nivel de la demanda. Y eso, sólo lo hacen los bancos".

La consultora no pierde de vista, en sus estimaciones la evolución de los precios registrada en otros países que, como España, han sufrido el estallido de la burbuja inmobiliaria.

"Tenemos los ejemplos de EEUU e Irlanda, donde se han registrado descensos del 45% y del 57%, respectivamente, porcentajes muy superiores al 37% registrado en España, llevando los

precios de 2012 a niveles del años 2002", ha señalado Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

La consultora se remite al caso japonés, "un país donde se dan unas características similares a las de España en cuanto a tener una pirámide de población invertida y un bajo crecimiento económico". En Japón, los precios comenzaron a caer en el año 1990, "siguen cayendo y hoy se encuentran en niveles del año 1968", concluye la consultora que estima una caída adicional de los precios del orden del 30% durante los próximos cinco años.

La oferta real y potencial de vivienda en España podría rozar los 2,5 millones de unidades. Una cifra que se vería incrementada con una oferta de suelo capaz de soportar 4 millones de viviendas. En total, una oferta de vivienda y suelo de casi 6,5 millones de unidades residenciales.

La XVII edición del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario de España 2013, muestra una radiografía del mercado inmobiliario español, analizando municipio por municipio, informando de determinadas curiosidades sobre las consecuencias de los excesos cometidos en la edificación residencial en la era del boom, como que a cada hogar español le corresponden 1,5 viviendas; que solo el 15 por ciento de las familias españolas tienen una segunda residencia, pero que si todos los europeos decidieran pasar sus vacaciones en España, tenemos capacidad suficiente para que cada uno de ellos pudiera permanecer durante 15 días entre nosotros, puesto que entre ocho y nueve millones de viviendas no son primeras residencias.

La situación fue calificada como que va de mal a peor, diciendo que si miramos al catastro, en España hay suelo como para suicidarse y viviendas por las que la demanda no está dispuesta a pagar ni el valor de reposición.

Hemos pasado, en tan solo seis años, de que el sector de la edificación supusiera el 12 por ciento del PIB, que si se le aplica el multiplicador de 2,5 veces, redundaba en un 30 por ciento del PIB dependiente del sector, a que sea de un cinco por ciento, pero con el agravante de que 2,5 millones de trabajadores, que venían transportando sacos de cemento, poniendo ladrillos y otras tareas semejantes han quedado sin trabajo, y a los que es preciso reconvertir hacia un sector económico que estar por definir después de seis años.