

**INFORME** | 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2013'

## La vivienda se abaratará, al menos, un 30% más hasta 2017



Varios carteles de 'Se vende' en la fachada de un edificio de pisos. | EM

- Depreciación que será fruto de aumento de la oferta y desplome de la demanda
- El 'stock' de pisos vacíos no se podrá absorber en, como mínimo, seis años
- RR Acuña & Asociados calcula que el excedente real asciende a 2,2 millones
- La presencia de bancos en el mercado crecerá en detrimento del promotor
- 'Los brotes verdes en el sector ni los hay ni los va a haber hasta tal vez 2018'

---

Nuevo jarro de agua fría -tirando a helada- al mercado de la vivienda. El precio de las casas en España caerá de media un 30% adicional durante los tres o cuatro próximos años (hasta 2016-2017) para poder casar una oferta que, aunque lentamente, no dejará de crecer por las nuevas construcciones y por el efecto de la emigración en busca de empleo. Además, la demanda seguirá menguante, especialmente por la menor creación de hogares. Ésta es alguna de las conclusiones que se pueden extraer del 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2013' de la consultora RR Acuña & Asociados a partir de datos oficiales y de proyecciones propias, que considera la situación del sector "bloqueada".

Este tránsito será lento, de forma que **el 'stock' de pisos vacíos no se podrá absorber en al menos seis años** y además provocará profundos cambios en el sector inmobiliario español: **los promotores prácticamente desaparecerán** dejando antes una carga de unas 600.000 viviendas sin vender a los bancos, que tendrán que soportar mayores cargas en provisiones.

Según los cálculos de la consultora, **el excedente real de vivienda asciende a 2,2 millones de viviendas**, resultado de la suma de las viviendas nuevas en manos de los promotores (635.000) y entidades inmobiliarias (152.000), de los pisos usados de particulares (928.000) y banca (208.000), y de las viviendas potenciales en construcción (400.000) y pendientes de ejecución hipotecaria (150.000).

A este montante, el anuario suma una bolsa de unos **cuatro millones de viviendas que podrían construirse a partir de la oferta de suelo**

disponible en el sector, que en

palabras del presidente de la consultora, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, **"es para suicidarse"**.

---

***Aún queda suelo disponible para cuatro millones de viviendas***

---

Así, España, que ya cuenta con una **ratio de 1,5 viviendas por habitante, la más alta del mundo**, según el estudio, podría contar en unos años con al menos **6,2 millones de viviendas a ocupar**, que incluso podrían ir a más, puesto que continuará la promoción de viviendas, se seguirán produciendo desahucios y seguirán emigrando españoles mientras no se recupere el empleo.

Por el contrario, **la demanda irá a menos por razones demográficas y por la mala coyuntura económica**. Según el anuario, la caída de los matrimonios, la caída de la tasa de natalidad desde principios de los años 80, la salida de españoles al extranjero en busca de trabajo y las altas tasas de paro entre los jóvenes de 25 a 35 años ya se han dejado notar en una caída de 16.500 hogares en el primer trimestre del año respecto al cierre de 2012.

Cabría esperar que las **compras de viviendas por parte de extranjeros** pudieran ser la solución para la absorción del 'stock'. Si bien, de las compras realizadas por este colectivo en 2012, el 91,8% fueron

adquisiciones por parte de extranjeros residentes, lo que no supone por tanto una disminución real del 'stock'.

---

***Las compras por parte de extranjeros, lejos de ser la solución a la saturación de casas***

---

Con esta previsión, si se mantuviera un ritmo constante de compraventas de viviendas -259.000 en 2012, excluidas las adquisiciones de los bancos-, el 'stock' tardaría alrededor de seis años de media en absorberse. Al ser el mercado inmobiliario un **parque heterogéneo**, el estudio estima que este periodo será más o menos prolongado dependiendo de cada provincia. Si bien, un elemento fundamental para que oferta y demanda confluyan en todos los territorios será el precio de la vivienda.

### El ajuste, parecido al de Japón

---

En este punto, el anuario prevé que una evolución similar a la experimentada en Japón, **país con una pirámide poblacional invertida y una crisis económica similar al caso español** y donde los precios, que comenzaron a caer en 1990, aún no han dejado de hacerlo y ya están en niveles de 1968.

Según Acuña y Asociados, sólo la **eliminación de la deducción por compra de vivienda libre y la subida del IVA del 4% 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. Por ello, la previsión es que el precio de la vivienda descienda alrededor de un 30% en un horizonte de unos cinco años, para seguir cayendo otro lustro más, aunque con menor intensidad, al menos en términos reales.

### La banca se queda, los promotores se van

---

Este descenso adicional del precio de la vivienda pondrá la puntilla al sector promotor y es que, si bien la banca saneada podrá bajar los precios de sus viviendas para comercializarlas al poder asumir pérdidas, **los promotores no podrán vender por debajo del coste de producción** mientras al mismo tiempo soportan el esfuerzo financiero de las deudas que tienen con los bancos.

Según el informe, de **las empresas analizadas desde 2007, el 36% han echado el cierre** y de las que sobreviven, el 46% se encuentra en una situación de presunta quiebra. A futuro, "la estructura de los

---

***De las empresas analizadas desde 2007, el 36% ha echado ya el cerrado***

---

promotores está obligada a desaparecer, en tres o cuatro años el sector promotor potencialmente desaparecerá", según Acuña & Asociados.

En el caso de las **entidades financieras**, aunque tendrán ventaja a la hora de comercializar las viviendas, esta situación les obligará a incrementar en el medio plazo sus provisiones, ya que **verán entrar en sus balances unos 600.000 inmuebles más**, además de las vivienda adjudicados por impagos de las familias.

Por su parte, **la Sareb** cuenta con un horizonte de 15 años para vender sus activos, por lo que puede esperar y, además, de vender en estos momentos con **grandes descuentos** se tendría que deshacer de "las joyas de la corona" y se descapitalizaría.

En el caso de los **hogares**, aquellos que no pierdan su vivienda, también sufrirán la caída de los precios supondrán una **disminución patrimonial y un efecto pobreza**.

Como principal conclusión, desde Acuña & Asociados se asegura que en el corto y medio plazo "es imposible que el sector pueda mejorar". **"Los brotes verdes en este sector ni los hay ni los va a haber hasta tal vez 2018"**, sentencia.

---