

# El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

EXPERTOS CONSULTADOS POR 'EL CONFIDENCIAL'

## Ni rastro de brotes verdes: la vivienda caerá por falta de demanda y exceso de 'stock'

Si no hay empleo, tampoco habrá demanda de viviendas. Y si además no crecen los salarios sino que disminuyen, tampoco crecerá la demanda"

ELENA\_SANZ / FECHA 20.11.2013 – 06:00 H



“Hemos logrado estabilizar el PIB pero, realmente, con las estimaciones para la economía española hasta 2016, el crecimiento del empleo será prácticamente nulo. Además, lo poco que se genere será de mala calidad e irá unido a una caída de los salarios. Si no hay empleo, tampoco habrá **demanda de viviendas**. Y si además no crecen los salarios, sino que disminuyen, tampoco crecerá la demanda”. Así responde Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora RR de Acuña y Asociados, al optimismo que se ha generado en los últimos meses en torno la recuperación del mercado inmobiliario español.

Poco o nada han cambiado las previsiones que la consultora hacía hace cinco meses, unas previsiones que apuntan a una caída de precios durante los próximos cinco años superiores al 25% debido al fuerte **desfase entre la oferta y la demanda**. Porque el de la vivienda, como cualquier otro mercado, está sujeto al comportamiento de estas dos variables y, a día de hoy, el desequilibrio entre ambas es tan brutal que a muchos expertos inmobiliarios les cuesta mostrarse optimistas a corto plazo.

Por el lado de la oferta, España cuenta con un **stock** aproximado de 1,7 millones de **viviendas** con un valor en torno a los 200.000 millones de euros, según cifras de RR de Acuña. "El gran problema es que, lejos de liquidar *stock*, lo estamos incrementando y el problema es que hay muy poca demanda para disolverlo. Si durante los próximos tres años no se genera empleo y la situación financiera —sin acceso al crédito— sigue igual, nos seguirán sobrando del orden de unas 50.000 viviendas anuales", apunta Fernando Rodríguez.

## **Hay una euforia no justificada en el sector y temo que por su culpa podamos dar un paso atrás en el ajuste, un ajuste de precios que no ha terminado**

Además, añade, "lo que se ofrece no se ajusta a lo que demanda está buscando. Ni en cuanto a tamaño ni en cuanto a precio. En Madrid, por ejemplo, la **superficie media de una vivienda vendida** está en 80 metros cuadrados frente a una oferta de 100 metros cuadrados, mientras que el precio que la demanda está dispuesta a pagar ronda los 2.000 euros el metro cuadrado frente a un precio de oferta medio de 3.000".

Un desajuste que inevitablemente se traducirá en bajadas adicionales de precios, en contra de las muchas voces que ya comienzan a alertar sobre el fin de las caídas. Los expertos consultados por *El Confidencial* se muestran mucho más cautos y negativos, por ejemplo, que el sector financiero, que ya advierte de que el suelo de los precios está a la vuelta de la esquina.

### **Los precios de la vivienda seguirán bajando**

"Todavía hay **margen para bajadas de precios** aunque en zonas focalizadas", apunta el presidente de RR de Acuña y Asociados. "Hay zonas reactivas a los precios, con gente dispuesta a comprar si se produce un cambio en el escenario económico y laboral favorable, como grandes capitales y áreas metropolitanas, y si se ajustan los precios. Pero en otras zonas simplemente no hay demanda, por lo que da igual lo que bajen los precios porque no hay quien compre.", añade.

De ahí que desde la consultora estimen que los **precios seguirán presionando a la baja**, al menos hasta 2016, independientemente de la entrada de los fondos de inversión en el mercado español. "Da igual quién sea el propietario de la vivienda. Hay un desajuste entre oferta, demanda, precios y salarios y el ajuste de precios se producirá tanto si el inmueble está en manos de la banca como en manos de los fondos".

"Sí se pueden seguir ajustando los precios donde hay poca demanda y mucha oferta", coincide en señalar Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, mientras que Ángel Serrano, director general de negocio de Aguirre Newman añade que "a nivel general podemos decir que **las caídas tienen que continuar**. Aunque en algunas zonas podría haberse completado, en otras los precios todavía tienen recorrido a la baja", añade.

En el mismo sentido se pronuncia Fernando Encinar, jefe de estudios de idealista.com y uno de los socios fundadores del portal, quien sigue viendo muy lejos la luz al final del túnel en cuanto a caída de precios se refiere. "**No hay demanda solvente** y eso no ha cambiado. La **gente sigue sin tener ahorros suficientes** o unos ingresos que les permitan aventurarse a la compra. Además, los precios todavía están muy altos. Hay una euforia no justificada en el sector y temo que por su culpa podamos dar un paso atrás en el ajuste. Un ajuste que aún no ha finalizado", señala.



### No estamos ante un cambio de tendencia

La prudencia también forma parte del discurso de Juan Fernández-Aceytuno, director general de Sociedad de Tasación. "Los **fundamentales** son bastante similares a los que había antes del verano, por lo que **no creo que estemos realmente ante un cambio de ciclo**. El único indicador algo diferente es que los promotores inmobiliarios han comenzado a notar un incremento de las visitas a las casetas de obra. Sin embargo, de ahí a la compra todavía hay un abismo. Nosotros, por ahora, no hemos notado un incremento de las tasaciones".

"Desde septiembre hemos notado un ligero **cambio en la demanda**. Estamos recibiendo **más peticiones de información** y quienes se acercan a nuestras oficinas vienen preguntando por viviendas algo más caras que hasta ahora", apunta Carlos Smerdou. "En 2006-2007 hubo mucha gente que iba a comprar pero finalmente no lo hizo, lo que generó una demanda retenida. Una demanda que ahora, a determinados precios, sí parece dispuesta a comprar".

Un clima de 'moderado optimismo' que percibieron la mayoría de los expositores y visitantes profesionales en el Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA) después de un fin de semana, este último, en el que el protagonista de la feria fue la gran afluencia de público.

### Se están cerrando operaciones y se están vendiendo casas, pero el problema es que se siguen construyendo más viviendas de las que es capaz de absorber el mercado

De hecho, el mercado ya no está paralizado como sucedía hace apenas un año. "Se están cerrando operaciones y se están vendiendo casas, pero el problema es que se siguen **construyendo más viviendas de las que es capaz de absorber el mercado**. Es más lo que metemos al *stock* que lo que sacamos de él", insiste Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, quien aclara que dentro de las cifras oficiales de compraventa de viviendas se incluyen herencias y adjudicaciones, lo que distorsiona los datos.



Este experto reconoce, no obstante, que nos encontramos ante un mercado muy heterogéneo. "De la misma manera que hay zonas donde el **stock se está agotando** hay otras donde no hay manera de reducirlo porque no hay demanda. En algunas zonas no hay nadie que pueda comprar por mucho que bajen los precios. En otras, por el contrario, es posible acceder a la demanda siempre y cuando mejore la economía y comience a generarse empleo. Hasta que no se generen puestos de trabajo y se establezca la oferta, que sigue creciendo de manera imparable, no hay nada que hacer", añade.

### **Fuerte destrucción de hogares**

Además, al **deterioro del mercado de trabajo** se suma el hecho de la imparable destrucción de hogares en España. Durante el último año han desaparecido unos 80.000 hogares, según la última Encuesta de Población Activa (EPA) debido a la salida de población emigrante y al reagrupamiento familiar. "A grandes rasgos, podríamos decir que nos sobran 80.000 viviendas", señala el presidente de RR de Acuña y Asociados.

Un factor pues, el demográfico, clave según muchos expertos para la **recuperación del mercado de la vivienda en España** y que en muchas ocasiones se relega a un segundo plano o, simplemente, se ignora. Desde 2012, se observa un "notable **colapso en la creación de nuevas familias**, con una media escasa de 59.800 hogares anuales entre 2012 y 2017, y con una marcada tendencia decreciente", apuntaba hace unos meses CatalunyaCaixa en un informe reciente sobre este sector. Un colapso que puede tener un efecto dramático sobre la recuperación de los precios, como ha sucedido en Japón, donde desde el estallido de su burbuja inmobiliaria en 1989 el goteo a la baja de precios ha sido incesante.

### **Irrupción de los fondos en el mercado inmobiliario**

"Me encantaría poder participar de la **euforia colectiva**, pero el optimismo que hay en torno a la compra de ladrillo por parte de los **fondos de inversión** no es extrapolable al mercado de los particulares", declara Fernando Encinar.

"En los últimos meses estamos asistiendo a un **fuerte movimiento inversor** fruto de un efecto arrastre de dos grandes operaciones de compra de viviendas en alquiler en Madrid por parte de dos grandes fondos norteamericanos. Pero de ahí a que estas inversiones se estén apoyando en fundamentos económicos, hay una gran diferencia", añade Ángel Serrano. De hecho, son muchos los expertos que coinciden en señalar que el impacto de estas operaciones sobre el mercado de los particulares es prácticamente nulo.

"El hecho de que un **fondo compre un edificio de viviendas** en alquiler no implica que se genere actividad económica. No tiene un **impacto directo sobre la economía** puesto que ni impulsa la construcción de viviendas ni se genera empleo con ello, como sí sucede, en cambio, cuando hay demanda de particulares", comentaba recientemente Carlos Smerdou. "Si este tipo de operaciones alcanzasen un volumen importante permitirían a la banca reducir su exposición tóxica y podrían facilitar que se abriese el grifo del crédito, pero tampoco es seguro que esto vaya a suceder así", apunta Fernando Rodríguez, a lo que Ángel Serrano añade que con los niveles actuales de morosidad de la banca, "es muy difícil que se abra el grifo del crédito".