

Expansión

25.06.2014 MADRID Juanma Lamet

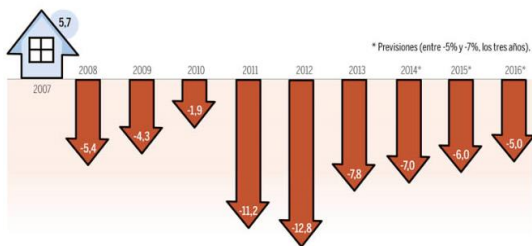
Portada » Empresas » Inmobiliario

La venta de pisos subirá con fuerza, pero con precios a la baja

«Desde finales del año 2013 y principios de este año 2014 ha habido una intoxicación de datos, cifras y especulaciones no fundadas acerca de una mejora del sector inmobiliario español». Éstas son las primeras palabras del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014, elaborado por RR de Acuña & Asociados. La frase anuncia que vienen curvas, porque, frente al optimismo gubernamental, esta consultora inmobiliaria –que vaticinó la profundidad de la crisis del ladrillo en España– prevé aún tres años de caídas de precios de los pisos.

RADIOGRAFÍA DEL SECTOR INMOBILIARIO

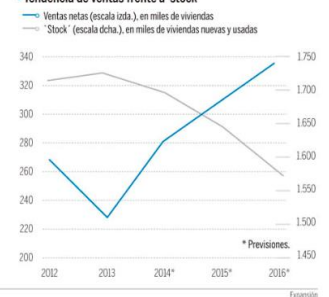
► El precio de los pisos seguirá a la baja
Variación anual, en porcentaje.



► La oferta de viviendas



► Tendencia de ventas frente a 'stock'



Pero esto no es algo esencialmente malo, ya que espoleará las ventas. De hecho, después de siete anuarios con previsiones bastante negativas, este año la consultora apunta que «el 2014 constituye un hito y un cambio de tendencia para los desequilibrios generados entre la oferta y la demanda desde el 2007». Es decir, comienza la remontada. «No obstante, restablecer el equilibrio será más lento que el crecimiento previsto para la generación de empleo por diferentes organismos», acota el informe. Es decir, «el desajuste de la oferta con la demanda» proseguirá, según apuntó, ayer, en la presentación del informe, en Madrid, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora.

En concreto, el valor de la vivienda caerá, de media, alrededor del 20% en 2014, 2015 y 2016 (a un ritmo de entre el 5% y el 7% anual) y las ventas netas de inmuebles residenciales pasarán de 228.000 en 2013 a 332.000 en 2016. Es decir, un 45,6% más, y algo más cerca del punto de equilibrio, que los expertos suelen situar en el entorno de las 400.000 transacciones anuales netas.

Generación de hogares

En este punto, el informe acota: «Nuestra previsión es optimista teniendo en cuenta el crecimiento de la demanda y porque se han estimado a la baja las adjudicaciones de las entidades financieras y las daciones en

pago», apunta el anuario. No en vano, la pirámide de población invertida determinará «una caída en la generación de hogares frente a un incremento de las herencias». De hecho, según Rodríguez y Rodríguez de Acuña las herencias «igualarán la demanda» dentro de 10 años. No en vano, «en algunos barrios de Madrid esto ya ocurre».

En todo caso, lo importante es que en 2016 la compraventa de vivienda (332.000 transacciones) será bastante superior que el de la suma de los pisos acabados (52.000), la adquisición de activos por parte de la banca (59.000) y las herencias (149.000). De esta manera, ese año se drenarán 72.000 casas del stock. Y en el trienio 2014, 2015 y 2016, la reducción del excedente será de 155.000 inmuebles. Esto es, el 9% del total.

Extranjeros

¿Y cuál es, actualmente, ese stock total? Según la consultora inmobiliaria RR de Acuña & Asociados, entre inmuebles nuevos y usados, en España hay actualmente un excedente de 1,73 millones de casas. En concreto, 580.000 nuevas (las de los promotores y la banca) y 1,15 millones de segunda mano que no encuentran comprador (ver información adjunta).

Uno de los elementos fundamentales para la reducción del excedente de ladrillos es el renovado impulso de los compradores foráneos, que ya suponen un 19,4% del total, según las estadísticas notariales. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña no está tan de acuerdo y opina que las adquisiciones de los extranjeros no residentes «no son decisivas». Sin embargo, si las adquisiciones de los extranjeros que no viven en España no decisivas, sí son importantes, porque sumaron 33.739 en 2013 y en el primer trimestre de 2014 ya superaron a las de los foráneos residentes, según los datos de los notarios.

La explicación del comportamiento que se prevé para los precios de los pisos tiene más aristas. «La caída de precios tiene unas volatilidades bastante grandes, según la provincia», apuntó Rodríguez y Rodríguez de Acuña. Por ejemplo, en la costa mediterránea «no subirá», apunta.

De la segunda mitad de 2014 hasta finales de 2016 los precios «podrían repuntar» puntualmente, si hay presión de la demanda, pero no hay indicios que justifiquen que eso vaya a ocurrir con fuerza», enfatizó Acuña, quien añadió que en el mercado inmobiliario siempre hay que fijarse más en las medias móviles que en datos aislados.

Estabilización

En aquellas zonas en las que el stock equivale a un año de ventas o menos y además son áreas de población joven donde el peso de las herencias es virtualmente nulo, «los precios tienden o tenderán a estabilizarse y en su caso a subir», apunta el anuario. En todo caso, en 2017 se comenzarían a estabilizar poco a poco los precios medios de la vivienda.

Hasta ahora, el descenso de los precios de los inmuebles viene siendo acusado. En 2013 fue del 10,6%, según Índice de Precios de la Vivienda, que elabora el Instituto Nacional de Estadística (INE), con lo que se acumula ya un desplome del 36% desde finales de 2007, cuando estalló definitivamente la burbuja.

Pese a ello, el esfuerzo financiero para la adquisición de una casa se situó al final de 2013 en el 33,2%, «creciendo un 24,3% desde 2012 por razón de la pérdida de exenciones fiscales [en el IRPF, por la compra de la primera vivienda habitual] y por el comportamiento e los salarios», apunta el estudio. Además, los bancos cobran ahora más diferencial para las (pocas) hipotecas que conceden. Los préstamos concedidos para

sufragar el pago de una casa suponen ahora poco más del 10% del volumen registrado durante la fiebre del ladrillo.

En este punto, RR de Acuña & Asociados estima que «el mercado va a ir mejor porque poco a poco va fluyendo el crédito», aunque, por ahora, sólo hacia los clientes que la banca considera «solventes».

La conclusión es que las casas valen más baratas, pero aún no son más accesibles.

Y eso que hay bancos que están ofreciendo descuentos por los inmuebles que tienen en sus balances: «Solamente vende aquel que lo hace más barato», apuntó Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña. Éste insistió en que la única forma para los bancos de liquidar su stock de 400.000 viviendas es bajar los precios.

Disoluciones

Por último, el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014 apunta que hay unas 9.000 empresas del mercado inmobiliario que están obligadas, legalmente, a la disolución, lo que provocará una «avalancha de traspasos de activos inmobiliarios sobre el sector bancario». En concreto, la ley obliga a la disolución de la empresa cuando su capital disminuye por debajo del 25%. Hasta 2013 había una moratoria, pero el Gobierno la ha eliminado y esas empresas, que representan el 30% del crédito concedido al sector, deben acatar la quiebra.