

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

ESTUDIO DE RR DE ACUÑA Y ASOCIADOS

¿Cuántas casas sobran en España? Hoy en día, más de un millón y medio

España tiene miles de viviendas a la venta, tanto nuevas como de segunda mano, que no encuentran comprador. El stock ronda supera los 1,7 millones

ELENA_SANZ / FECHA 25.06.2014 – 05:00 H



España tiene **miles de viviendas a la venta**, tanto nuevas como de segunda mano, que no encuentran comprador. La **locura constructora** –casi 800.000 viviendas iniciadas en 2006– y el posterior **pinchazo inmobiliario** han dejado tras de sí un **stock** de más de 1,7 millones de casas frente a una demanda potencial de apenas 230.000 compradores. Es decir, hay 7,6 veces más viviendas de las que la demanda necesita, un exceso en torno a un millón y medio de unidades.

Son las estimaciones de la consultora RR de Acuña y Asociados, cifras que ha hecho hoy públicas durante la presentación de Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014. Un extenso estudio que cifra el **stock** de viviendas por vender en 1.727.000 unidades en 2013, apenas 12.000 más respecto a 2012 – 1.715.000 unidades–, lo que da muestra de los fuertes desequilibrios que todavía sigue soportando el **mercado inmobiliario español**, al que le queda casi una década para disolver ese *stock* o, al menos, recuperar el punto equilibrio entre la oferta y la demanda.

Para contabilizar este **stock**, la consultora ha tenido en cuenta no sólo las **viviendas de nueva construcción** que cada año salen a la venta en España, sino las **adjudicaciones de inmuebles** a las entidades financieras o las **herencias**. Estas últimas son, precisamente, un componente clave para entender la evolución del **stock** en los últimos años. No en vano, las herencias incorporaron al mercado más viviendas –138.428 unidades– que las otras dos partidas juntas –64.636 viviendas terminadas y 59.449 adjudicaciones–.

Los datos conocidos hoy también muestran cómo el grueso del **stock** está compuesto por **viviendas de segunda mano**. Hablamos de casi 1,15 millones de inmuebles usados frente a los 580.000 de nueva construcción. En 2012, estas cifras estaban más igualadas: 928.000 casas de segunda mano y 787.000 nuevas.

Por primera vez en los últimos siete años, somos moderadamente optimistas ya que se observa un cambio de tendencia en el 'stock' y la demanda

"El **stock** sigue siendo muy abultado y apenas ha registrado mejora respecto a las cifras de ejercicios pasados.", ha señalado Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de RR de Acuña y Asociados. No obstante, frente al pesimismo de ediciones anteriores, ha mostrado un moderado optimismo de cara a los próximos ejercicios. "Por primera vez en los últimos siete años se observa un **cambio de tendencia en el stock y la demanda**".

La consultora estima que la **disolución del stock** será, en términos generales, lenta. Para 2016, considera que se mantendrá ligeramente por encima de 1,5 millones de viviendas para una demanda, eso sí, algo más recuperada que a día de hoy, en torno a 330.000.

No será hasta 2022 cuando la inmensa mayoría de viviendas en *stock* hayan sido prácticamente absorbidas por la demanda y se recupere el punto de equilibrio. No obstante, en un mercado tan heterogéneo como el inmobiliario, se observarán importantes contrastes. En zonas como Madrid, Málaga o Alicante, el *stock* se disolverá en unos tres años. "En Madrid, por ejemplo, se tardarán 2,4 años. De hecho, aquí podríamos decir que prácticamente ha desaparecido el *stock* de vivienda nueva", ha dicho Fernando Rodríguez y Rodríguez.

Por el contrario, en determinadas zonas "nunca llegará a absorberse del todo. Un 35% del stock total se concentra en zonas en las que, la debilidad de sus economías, nunca permitirá que se disuelva del todo", ha apuntado Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, gerente de la compañía.

"Hay provincias y áreas en las que, por desgracia, **lejos de mejorar el stock empeorará a partir de 2016** por un tema puramente demográfico. Será mayor la cifra de personas que se mueran que los nuevos hogares creados", ha añadido. Así, frente a mercados como los anteriormente mencionados, en zonas de Palencia o Teruel, la disolución del *stock* podría prolongarse más de una década.

Bajadas de precios hasta 2016

"La demanda depende del empleo y este se irá recuperando lentamente. El empleo que se está generando hoy en día no es ni fijo ni a tiempo completo. Son **trabajos de baja calidad**, lo que, a su vez, dificulta el acceso al crédito", ha señalado Fernando Rodríguez Rodríguez, quien considera que esta debilidad de la demanda frente a un exceso de oferta seguirá presionando los precios a la baja con caídas anuales en torno al 5-7% en 2014, 2015 y 2016.

http://www.elconfidencial.com/vivienda/2014-06-25/cuantas-casas-sobran-en-espana-hoy-en-dia-mas-de-un-millon-y-medio_151509/

“A partir de entonces, los precios se estabilizarán y podrían comenzar a subir pero, al igual que en Japón, dudo que sea por encima del 3%”, ha concluido. Ni siquiera en zonas como Madrid, Alicante o Málaga, donde se absorberá el *stock* durante los próximos tres años, se dan las condiciones suficientes para esperar un gran repunte de los precios a partir de 2017.