

ENGORDAN AÑO TRAS AÑO LA OFERTA INMOBILIARIA

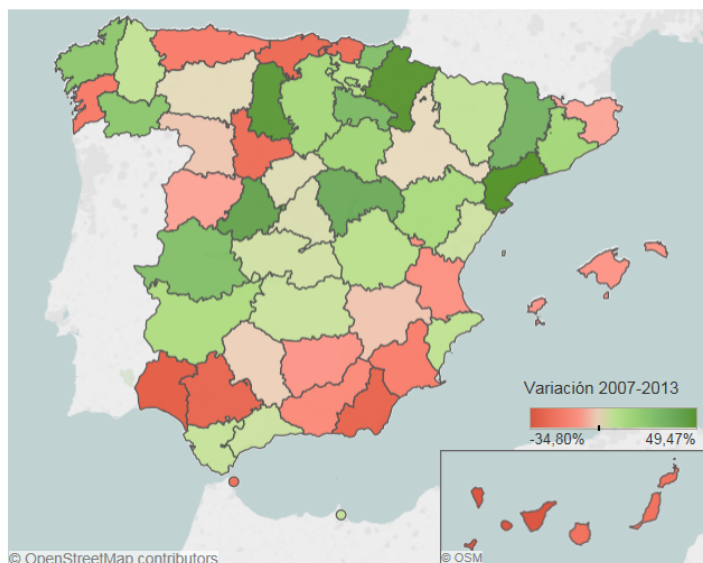
Las casas heredadas, la piedra en el camino para acabar con el 'stock' inmobiliario

Engordan el stock y sacuden los precios a la baja. Hablamos de las miles de viviendas que cada año se incorporan al mercado procedentes de herencias

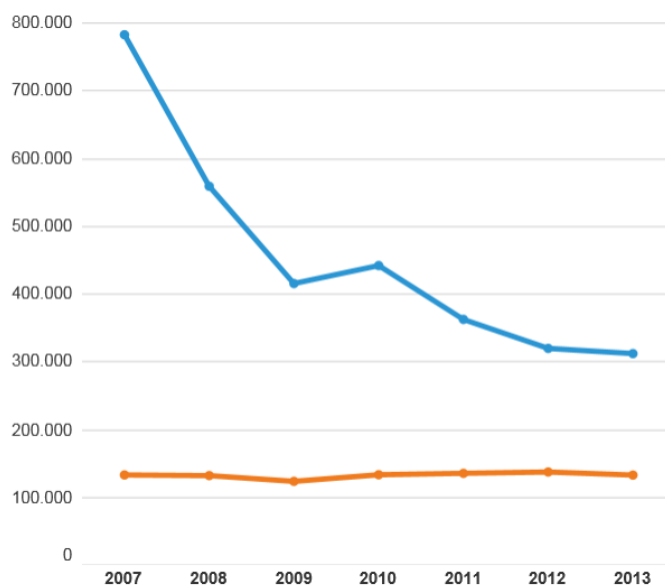
ELENA_SANZ / FECHA 04.07.2014 – 05:00 H

Seleccione un indicador y pulse en su provincia para ver los datos de compraventas de viviendas y transmisiones por herencia en detalle

- Compraventas totales de viviendas
- Trasmisiones de vivienda por herencia



Así ha variado el mercado inmobiliario en Todos



FUENTE: RR DE ACUÑA & ASOCIADOS A PARTIR DE DATOS DEL INE | INFOGRAFÍA: JESÚS ESCUDERO

El Confidencial.LAB

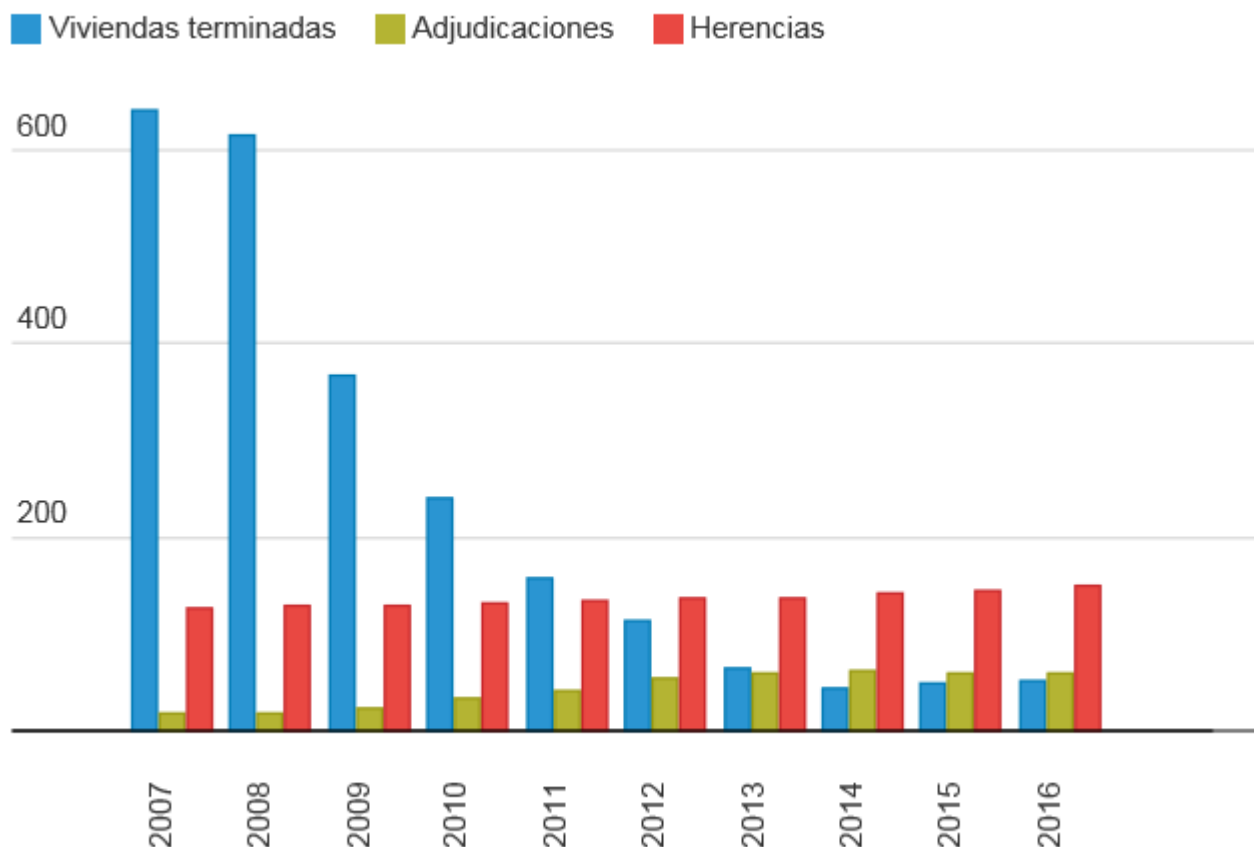
Engordan el **stock** inmobiliario y sacuden los precios a la baja. Hablamos de las miles de viviendas que cada año se incorporan al mercado procedentes de las herencias que deja un familiar o un amigo que ha fallecido.

En España, cada año, se transfieren más de 120.000 **viviendas procedentes de una herencia**, una cifra nada desdeñable que alimenta el ya de por sí abultado **stock** inmobiliario español.

Se calcula que en España hay 1,7 millones de viviendas a la venta. Tanto nuevas como de segunda mano. Procedentes de promociones recién terminadas pero también de las adjudicaciones bancarias y las

herencias. Estas últimas **'engordaron' la oferta inmobiliaria** en 138.428 unidades durante 2013, por encima incluso de la suma de las **viviendas terminadas o adjudicadas**: 124.085 unidades.

Evolución del stock y tendencia de futuro



Created with [Datawrapper](#)

Source: RR de Acuña y Asociados, [Get the data](#)

Son datos de la consultora RR de Acuña y Asociados que ponen de manifiesto la importancia que va a tener esta variable en la futura **absorción del stock** de inmuebles en España. "Es una pura cuestión demográfica", explica Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, gerente de la compañía. Y es cierto, siendo España un país mayoritariamente inclinado por la propiedad, a medida que los propietarios vayan muriendo, esas viviendas irán pasando a sus herederos y en la mayoría de los casos volverán al mercado.

Un producto muy numeroso y variado –hay todo tipo de viviendas, grandes, pequeñas, nuevas, usadas...– que compite directamente con los **pisos adjudicados** de los bancos y los recién terminados o en venta de las promotoras.

"Hoy en día **vende el que lo hace más barato** y en un mercado con un *stock* acumulado tan abultado como el nuestro, la presión sobre los precios sólo puede ser a la baja", asegura Fernando Rodríguez de Acuña Martínez.

Y es precisamente en precio donde las **viviendas procedentes de las herencias** se han mostrado más agresivas. "Compiten de forma muy brusca con el resto de producto que hay en el mercado. Cuando es tu casa intentas no perder dinero o maximizar la inversión. Y lo mismo intentan hacer los bancos. Sin embargo, no sucede lo mismo con las herencias. Recibes algo que no tenías y con su venta puedes lograr

un dinero con el que no contabas. No te duele tanto bajar el precio. Y si además necesitas el dinero, estás dispuesto a rebajarlo más", añade.

Presionan los precios a la baja

Es, pues, una variable que influye directamente en el **mercado inmobiliario** —en cuanto a oferta y en cuanto a precios—, pero imposible de controlar. A diferencia de las **viviendas terminadas**, que sí se han ajustado o adaptado al parón inmobiliario y a la crisis económica, o de las adjudicaciones de inmuebles por parte de la banca, que irán disminuyendo a medida que la situación económica de las familias mejore, el tema de las viviendas que se incorporan al mercado procedentes de herencias no se puede regular.

Las casas procedentes de herencias compiten de forma muy brusca con el resto de producto que hay en el mercado. Al heredero no le duele tanto bajar el precio para poder vender

Y así lo muestran los datos y las estadísticas. Es la variable que se ha mantenido más estable desde que estalló la **burbuja inmobiliaria**, tal y como puede apreciarse en el gráfico superior. Ajena al pinchazo inmobiliario, y a diferencia de lo que ha sucedido con la construcción de nuevas viviendas o a las adjudicaciones de pisos por parte de la banca, el número de **inmuebles procedentes de herencias** apenas ha registrado fluctuaciones en los últimos siete años. Y apenas lo registrarán en los próximos dos.

"Son más las **herencias** que los **nuevos hogares netos** que se crean en España", explica Fernando Rodríguez de Acuña Martínez. En 2013, por ejemplo, los hogares netos creados fueron 91.000, mientras que las **viviendas heredadas** ascendieron a 138.000, cifras que dan una idea de las dificultades que van a tener algunas zonas en disolver el exceso de oferta inmobiliaria.

"En zonas de cierta entidad como Madrid o Barcelona o sus alrededores, donde el mercado empieza a rotar a cierta velocidad, no será un problema. Pero en otras áreas, gran parte de ese **stock** no se va a disolver nunca. Porque no hay mercado, no hay demanda para esas viviendas", añade. "Es un problema demográfico ya que en ciertas zonas de España no hay visos de que vaya a aumentar la población porque tienen una economía débil, lo que hará muy difícil que se puedan vender todas esas viviendas". Zonas en las que nunca se recuperará el equilibrio entre la oferta y la demanda.