

Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña: Luces de tráfico en la niebla inmobiliaria

Madrid. Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, es el líder de [R. R. Acuña y Asociados](#), una consultora cuya actividad se desempeña dentro de los campos de Asesoramiento y Consultoría Económica y Financiera, especialmente enfocada, dentro del sector inmobiliario, a la prestación de servicios tanto a las empresas privadas como a las del sector público y a Entidades Financieras; y es a él al que dirigimos algunas preguntas sueltas que inciden en algunos temas de candente actualidad:

1. En la [entrevista que le hicimos](#) tras la publicación de su décimo cuarto Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2009 (publicado en septiembre de 2009) usted nos dijo que: “La situación actual del mercado es de sobre-oferta. En particular respecto de la vivienda puedo decirle que la comparación a 31 de diciembre de 2008, entre oferta (1.629.509) y demanda (218.428) determina unos “stocks” de viviendas puestas a la venta de una cuantía tal, que para poder disolver dichos “stocks” con los niveles de demanda del año 2008 harían falta 7 años”;, pues bien ... ¿Cuál es la situación actual en este punto?

El año 2009 se cierra prácticamente con unas cifras similares a las de 2008. Las viviendas vendidas durante 2009 habrían sido compensadas con las que han salido a la venta en el mismo año, y las cifras finales presentan variaciones anuales sólo inferiores en un 1,5% al año anterior.

El “stock” global ha ido descendiendo lentamente durante lo que llevamos de 2010 a razón de unas 15.000 viviendas mensuales, y esta tendencia continuará durante todo el 2011. Esperamos que la cifra de viviendas en “stock” alcance límites tolerables para la actividad inmobiliaria hacia el 2014 / 2015. Pero le hablo de “stock” global y en éste concepto, la oferta de viviendas en áreas metropolitanas disminuirá con mucha más rapidez que fuera de esas áreas, donde la absorción del stock podría necesitar periodos mucho más largos.

Por otra parte, una de las claves para la resolución del stock es el envejecimiento y la despoblación de los españoles. Hay provincias en regresión en las que se ha edificado proporcionalmente más que en otras provincias respecto de lo que absorbe la demanda, lo que representa un serio problema para la absorción del “stock” por falta precisamente de demandantes.

2. ¿No es esa una previsión algo pesimista? (Este es un aspecto en el que ya insistimos en la entrevista anterior. Y si lo traemos aquí de nuevo es por la abundancia de otras previsiones de las que apenas sabemos algunas cifras, y nunca o casi nunca, las fuentes en las que se basan los predictores que las hacen).

Yo no soy particularmente pesimista sino realista. Mi equipo y yo preparamos los datos y los exponemos con nuestra interpretación, a la evaluación del Sector; llevamos años en esto y la mayor parte de nuestras predicciones –basadas en datos fríos y objetivos que mostramos junto a las fuentes de las que los hemos extraído–; se van cumpliendo.

Y en estos momentos empiezo a ver que hay puntos de salida para la situación actual. Lo veo más claro en cuanto a áreas y plazos.

3. ¿Entonces, cuándo cree usted que el Sector Inmobiliario saldrá de esta crisis?

Me reafirmo en lo dicho la vez anterior: para que el sector inmobiliario pueda reactivarse y comenzar a ejercer efectos positivos sobre la economía se necesitarán, como mínimo, del orden de tres a cinco años. Según la posición que adoptemos, más optimista o más pesimista, estaríamos entre el año 2013 y 2015, condicionado todo ello a la ausencia de catástrofes en la economía mundial, dado que el mercado global nos afecta en cuanto a rentas, y su evolución condiciona la nuestra.

4. ¿Cómo ha evolucionado la actividad promotora en estos últimos tiempos?

La actividad promotora ha descendido brutalmente. Según los datos que poseemos, las viviendas iniciadas en el primer semestre de 2010 son apenas 48.000 y otras tantas se esperan para el segundo semestre de 2010. Cien mil serán pues las nuevas viviendas que se iniciarán, en su caso, en el presente año 2010. También hay que contar que existían a principios de año alrededor de 300.000 obras paradas, que poco a poco se están reiniciando y que irán entrando en el mercado paulatinamente.

Este descenso de la actividad promotora continuará hasta el primer semestre de 2012, periodo que representará el mínimo de la actividad constructora.

En estos momentos las instituciones financieras están forzando al máximo, directa o indirectamente, a los promotores para conseguir la venta de las viviendas, construidas o en proceso de construcción, y todavía no vendidas al comprador final.

5. ¿Y las que están en manos de los Bancos?

Sobre las que se han adjudicado por impagos de los promotores, el caso es el mismo. También irán entrando poco a poco en el mercado. Como elemento adicional de presión, la nueva normativa que empezará a tener vigencia el 30 de septiembre de 2010, va a obligar a los bancos a provisionar enormes cantidades de dinero por los inmuebles no vendidos, así que cabe esperar una enorme presión de las entidades bancarias hacia los distintos canales de venta que poseen o con los que colaboran.

6. ¿Ha detectado usted un incremento de la actividad de los promotores en el área de la gestión de comunidades y cooperativas, en detrimento de la actividad promotora?

El número de viviendas autoconstruidas aumenta de año en año en relación con las viviendas edificadas por las empresas promotoras, y alguien tiene que gestionarlas. No disponemos actualmente de datos concretos sobre la evolución que me indica, pero mi impresión es que sí.

7. ¿Qué le han parecido las noticias del incremento trimestral de venta de viviendas, basadas en las estadísticas de los Registradores, del que se ha hablado en estos días?

Que al no estar desagregadas esas cifras, entre las compras en las que el comprador es una Entidad Bancaria, y otras en las que los compradores son particulares o sociedades de inversión, el incremento registrado de la cifra de transacciones esconde tanto las ventas reales a terceros como aquellas otras situaciones en las que el banco tiene que quedarse las viviendas como contraprestación a las deudas no afrontadas. ...¿El porcentaje de unas y otras?... No podemos saberlo, pues esas cifras no son facilitadas al público.

8. Y, finalmente, ¿para cuándo podemos esperar la publicación de su nuevo Anuario 2010?

Estimamos tenerlo dispuesto para finales de octubre o principios de noviembre de este año.

Lo esperamos con interés. Mientras tanto, agradecemos al entrevistado la atención prestada.

Miguel Villarroya Martín

mvillarroya@inmodiario.com

[Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña](#) despierta con cada unos de sus informes periódicos sobre el sector inmobiliario una cierta controversia, siendo aquellos tachados de pesimistas, y aún, un punto crueles. Pero la crudeza de los datos que indica está avalada por las fuentes que utiliza y expone, como pueden comprobar los lectores de sus informes. Puede que la cruda realidad sea un alimento difícil de tragar y que muchos prefieran informaciones y estadísticas precocinadas -éste no es nuestro caso- pero los datos existen y el autor y su equipo los recogen y los muestran ordenados. Que en estos últimos tiempos no gusten a algunos, no quita para que sean una muestra real y precisa de la difícil situación inmobiliaria de nuestro país. Desde aquí felicitamos al equipo que prepara estos informes....

Este pdf ha sido generado desde [Inmodiario](#)