

Acuña & Asociados apunta que la estabilización de la vivienda tardará 15 años

La reconversión del negocio inmobiliario supondrá que la demanda de viviendas se sitúe entre 1.200.000 y 1.500.000 pisos de cara a los próximos 10 años, según el informe anual de la situación mercado español presentado hoy por RR. Acuña & Asociados. Desde la consultora apuntan a que el negocio del ladrillo nacional ha llegado a su punto de madurez y que ya no será motor de la economía.

Estefanía Fonseca / www.invertia.com

Miércoles, 17 de Noviembre de 2010 - 14:17 h.

Sin embargo, para poder llegar a esas cifras la firma cree que aún será necesario lograr un equilibrio entre la oferta y la demanda. A cierre de 2009, el stock de viviendas en España se situaba en los 1,5 millones, mientras que la demanda finalista ronda entre 240.000 y 280.000 casas anuales.

En este sentido, calculan que ese **desajuste perdurará, al menos, hasta los próximos seis años** aunque indican que esta fecha no está reñida con el hecho de que la demanda en algunas áreas pueda ser suficiente para absorber y estimular la promoción de nuevas viviendas. Por el contrario, otras regiones no lo harán antes de 2017.

"Dada la situación del mercado, todo apunta a que, lejos de vislumbrarse la vuelta al equilibrio a corto plazo parece que el desajuste entre oferta y demanda durará algunos años", explicó Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de RR. Acuña & Asociados. "**Ahora mismo el mercado está estancado** y esta situación durará hasta que pase el mal momento económico que vivimos", recalzó.

A su juicio, habrá que **esperar 15 años para poder hablar de estabilidad en el negocio**. "A partir de 2025, todo quedará equilibrado aunque cabe destacar que no todas las viviendas están donde deberían estar, es decir, se localizan en lugares donde no hay demanda", aseveró. Respecto al ritmo de viviendas iniciadas, la compañía las cifra en 100.000 pisos, mientras que la adjudicación se mueve en torno a 108.000 viviendas.

El papel de la banca

Según cálculos de la consultora, del total de la oferta de viviendas que existe, cerca de 200.000 pisos están en manos de la banca. Además, recalzó que el número de viviendas con este perfil se incrementará como consecuencias de las adjudicaciones o compras realizadas por las entidades financieras.

Asimismo, reconocen que **la demanda de los pisos de la banca es muy baja**, ya que se caracterizan por ser viviendas de costa por lo que creen, que los precios de los ajuste de precios en estos pisos de vacaciones tendrá que ser más acusados.

Por otro lado, Rodríguez considera que las pérdidas derivadas del lastre del negocio inmobiliario podrían elevar las ayudas a la banca articuladas a través del FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria) hasta los 25.000 millones de euros, frente a los 13.000 dispuestos hasta ahora.

"Ese incremento de las ayudas del FROB deberá financiarse con el endeudamiento del sector público, que cuando se sume al endeudamiento actual ya existente, lo único que hará será **empeorar la situación de la deuda soberana**", indica el informe. La consultora indica que el compromiso total de las entidades financieras con el sector inmobiliario es de 513.921 millones de euros, cifra muy similar a la deuda del Estado español.

Caída de precios

Desde RR. Acuña y Asociados vaticinan que a largo plazo **los precios bajarán cerca de un 20% de media** respecto a los precios del primer semestre de 2010, situándose en niveles de 2003. Sin embargo, no descartan que este descenso pueda ser mayor o menor en función de la situación económica.

"La caída de precios estimados **puede ser superior a ese 20% si se prolongase la situación de crisis económica** junto con un exceso de la oferta de pisos en stock y con una demanda regresiva", recalcan. Además, consideran que cualquier previsión de precios para los próximos diez años debe ser tomada con "cautela".

Transformación del sector

"**El 60% de sector construcción vinculado al negocio inmobiliario sobra y es necesario reconvertirlo**", sentenció Rodríguez. El responsable de la consultora ve necesario que se produzca la suspensión de más promotoras inmobiliarias. "Prolongar la quiebra de esas compañías es ahondar más en el problema", apostilló.