

## EN PORTADA / ACTUALIDAD

## Seis años con el 'stock' auestas

**EL INFORME ANUAL DE ACUÑA SOSTIENE QUE LAS CASAS EN VENTA SERÁN ABSORBIDAS ENTRE 2014 Y 2017. LOS PRECIOS BAJARÁN UNA MEDIA DEL 20% HASTA 2015 DE FORMA GRADUAL.**

BENITO MUÑOZ

El sector inmobiliario no presenta buena cara todavía. Los análisis no ven un futuro que permita pensar en su dinamización hasta al menos unos cuantos años. Para empezar, hay que tener en cuenta el excedente de casas construidas durante el boom. En principio, «se tardaría en eliminar el stock de viviendas del orden de seis o siete años».

Son palabras de Fernando Rodríguez, presidente de RR de Acuña & Asociados, que esta semana ha presentado el Informe Anual de la Situación del Mercado Inmobiliario Español. «Aunque», matizó, «hablamos siempre de media, habrá stock que se eliminará en 2014 y otro en 2017, pero el equilibrio podría lograrse en 2015».

Eso se debe a que, según Acuña, el stock de vivienda en venta, incluyendo las usadas, es de 1,5 millones de casas y que «la demanda finalista estará entre 240.000 y 280.000 viviendas anuales» los próximos años, hasta que se agote el stock.

De toda la oferta de viviendas se calcula que unas 200.000 están en manos de los bancos, el número de casas usadas está entre 620.000 y 720.000 y las nuevas son unas 683.000. Según Acuña, de estas últimas, unas 473.000 están terminadas y 210.000 en construcción.

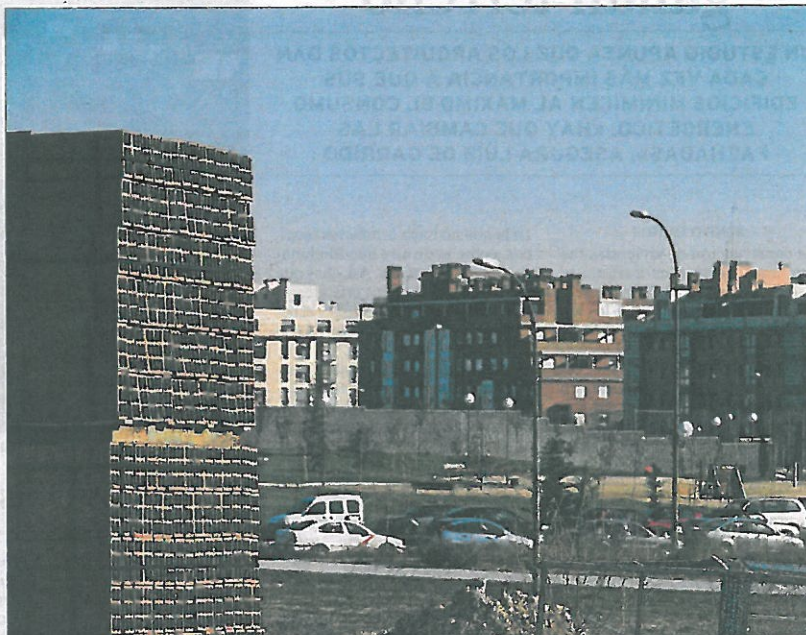
Uno de los grandes problemas de la demanda, según los datos del informe, es que la población de entre 25 y 35 años caerá en dos millones durante la próxima década, según las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), y que «los inmigrantes no serán ya demanda porque se irán».

#### La economía

Pero, además del escaso crecimiento de la población, la otra gran causa que podría frenar a la demanda «es la situación económica a corto y medio plazo», según Fernando Rodríguez.

¿Cuántas viviendas serán necesarias para los próximos años? «Las necesidades estarán en 1,2 millones de casas hasta 2019». Esto supone una media no superior a las 120.000 viviendas al año.

Se generarán 2,5 millones de hogares, unos 250.000 al año. Pero, lógicamente, no comprará casa ni la mitad de esas familias. Aquí entrarán en juego las casas usadas y las herencias.



Uno de los nuevos desarrollos de Madrid durante el 'boom' inmobiliario. / JAIME VILLANUEVA

Hasta el año 2019 la demanda de vivienda necesitará 1,2 millones de unidades

Se calcula que unos 200.000 pisos están en la actualidad en manos de los bancos

«Cuando se recupere el sector se necesitarán 200.000 viviendas al año», señala el presidente de la consultora. «Esto significa», admite, «que el 60% del sector de la construcción sobra».

Y continúa recordando que «la mitad del paro generado [durante la crisis que empezó en el verano de 2007] procede de la construcción». La cuestión para él es que «hay que reconvertir a un millón de

personas y eso no es nada sencillo».

«¿En qué?», se pregunta él mismo.

El sector necesita, además, considerar otros problemas derivados del mismo, como es, por ejemplo, «¿qué hacer con las fábricas de cemento, ladrillos, etc.?», dice. «Esto genera una pérdida de capital para el país».

#### Caída proporcional

¿Qué sucederá con los precios? A esta pregunta también responde el informe de Acuña. «Habrá una caída proporcional hasta 2015. Hay que estimar que será de un 15% de media en las áreas metropolitanas e incluso del 30% en zonas más alejadas de las ciudades. La media, por tanto, será de un 20% en todo el conjunto nacional».

A tenor de este estudio, las viviendas en poder de instituciones financieras deben bajar en torno al 20% su precio de tasación, si se quieren vender con cierta rapidez. Porque el informe aclara que «los bienes que se han adjudicado las instituciones de crédito no constituyen, en principio, productos me-

dios de elevada demanda, sino que son productos más difíciles de colocar en el mercado por sus características y ubicación».

En conjunto, la caída de precios podría ser mayor dependiendo del empleo y de los salarios. «Pero la situación puede cambiar para mejor en uno o dos años», dice Fernando Rodríguez. En su opinión, «los precios presionarán a las entidades financieras a la venta en 2011». Y puntualiza que «los grandes bancos no tienen muchas viviendas».

El futuro no parece halagüeño en cuanto al suelo, según concluye en informe. El 50% del que queda disponible no se empezará a construir hasta 2020, y su valor actualmente es muy bajo.

En el informe también se recuerda la situación del sector con relación a la banca, que es la que aporta los créditos para la financiación. Así, el 40,1% de las empresas inmobiliarias que están presuntamente en quiebra deben a las entidades financieras 136.127 millones de euros.

apostado por la fórmula de promoción clásica para poner en el mercado las cerca de 1.000 viviendas que recientemente ha anunciado.

Lorenzo Castilla, director Comercial de la promotora del Grupo Sacyr-Vallehermoso, explica que su compañía pretende conseguir la financiación, «a través de préstamos promotores con diferentes entidades financieras, condicionados –eso sí– a un porcentaje de preventas previo al inicio de la construcción». Otras fuentes de la misma empre-

Para financiarla, la banca exige tener vendido al menos el 70% de la promoción

Estas condiciones obligarán a que los proyectos tengan menos viviendas

sa cifran en «alrededor del 60%» el número de viviendas que deben estar vendidas antes de poder empezar una obra.

Otro caso relevante es el de Realia, la promotora participada por Caja Madrid y FCC. Esta empresa asegura haber resuelto el tema de la financiación para las nuevas promociones gracias al plan de negocio acordado con las entidades financieras el año pasado. «En 2009, Realia renovó las líneas de crédito para la actividad de promoción con un crédito sindicado de 921 millones de euros», argumenta María Prieto, directora Comercial y de Marketing de la compañía.

Fuentes oficiales de la misma empresa aseguran que, al contrario de lo que sucede con el resto, a Realia, una vez aprobado este plan de negocio, las entidades financieras no le están exigiendo ningún porcentaje de ventas para poder iniciar las promociones y que son ellos mismos, según su propio criterio, quienes deciden comenzarlas cuando estiman que hay demanda suficiente.

Las cuatro empresas consultadas han decidido iniciar únicamente proyectos de primeras residencias en las grandes ciudades como Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla y Valladolid, o en sus áreas metropolitanas, zonas en las que, tras un minucioso estudio, han estimado que hay una clara necesidad de vivienda y existe una importante demanda potencial.

EN LA MEJOR ZONA DEL P.A.U. DE VALLECAS

ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.

- Todos los pisos con terraza, garaje y trastero
- Zonas comunes con piscina, gimnasio equipado, squash y jardines.

902 104 733

DuProCom  
Estrena vida  
www.duprocom.com

Alquiler desde 583,2 €/Mes

