

La firma consultora **R.R. Acuña & Asociados** que dirige el profesor **Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña**, elabora todos los años diferentes informes sobre el mercado inmobiliario. Entre estos cabe destacar su amplio conocimiento del mercado de la vivienda. Los últimos datos que manejan los profesionales que trabajan en esta consultora indican una ligera mejoría del mercado.

Metros²: ¿Cuál es el panorama actual de la vivienda en España?
Fernando R. Acuña: *El stock de viviendas ha disminuido este último año mientras que la demanda ha aumentado lo cual son buenas señales de reactivación del mercado. A ello hay que añadir la importante caída de los tipos de interés, un ligero crecimiento del empleo así como de las rentas medias, que han devuelto la confianza al mercado inmobiliario. Los precios continúan estabilizados y hasta 1998 no se esperan importantes subidas de precio. Estas se deberán fundamentar principalmente en la bajada de los tipos de interés, con una menor rentabilidad en bolsa, por otro lado, no se puede olvidar la voluntad del gobierno de sacar más suelo al mercado en condiciones óptimas para abaratar el precio final de la vivienda. Esto puede provocar que la subida sólo se produzca en estratos del mercado de la vivienda muy singulares.*

Metros²: ¿Dónde radica el problema?

Acuña: *Los promotores tienen que darse cuenta de que el mercado sólo está absorbiendo la vivienda de tipo medio y medio-bajo, es decir aquellas que no superan los quince millones de pesetas. Si hablamos de las grandes áreas metropolitanas el precio podría alcanzar hasta los 17 millones de pesetas, para provincias, los precios disminuyen sensiblemente y se sitúan en aproximadamen-*

UNA RECUPERACIÓN MUY LENTA

La vivienda está afrontando un lento pero consecutivo proceso de recuperación. La demanda se ha incrementado animada por la congelación de los precios según explica el profesor Fernando R. Acuña



te los doce o trece millones de pesetas. Todo lo que pase de estas bandas el mercado lo absorberá con mucha dificultad y con gran lentitud.

Metros²: ¿Es verdad que a partir del año 2.003 aproximadamente se puede producir un primer colapso del mercado de la vivienda, ya que la oferta superaría ampliamente a la demanda de vivienda?

Acuña: *Bueno esto hay que matizarlo. A partir del siglo XXI, entre los años 2.003 y 2.010, lo que se habrá producido es que la población demandante haya caído de manera importante. Las defunciones ya han superado a los nacimien-*

tos. Sin embargo en las capitales es previsible que las grandes áreas metropolitanas continúen creciendo. No en todas las capitales se puede producir este cruce regresivo. Sin embargo es obvio que se producirá una contracción de la demanda señalada. Según los últimos datos estadísticos en el último año salieron al mercado madrileño unas 40.000 viviendas. La demanda sigue estando débil.

Metros²: ¿Por qué piensa que se ha llegado a este alto stock de viviendas?

Acuña: *La problemática de la vivienda en España radica en que la mayor parte de las promociones que se han iniciado en estos últimos años son de tipo alto o medio alto, mientras que lo que demanda el mercado es vivienda de tipo medio o bajo. Esto provoca que el stock de viviendas tarde muchos meses en digerirse. Como se va a resolver este problema con el nuevo suelo que está saliendo al mercado. Al final el precio del suelo es el que provocará el reajuste del mercado.*

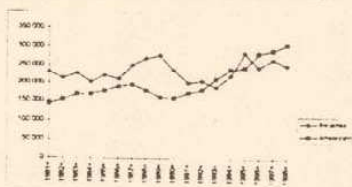
Metros²: A pesar de las últimas medidas adoptadas por el Gobierno y la buena voluntad de los Ayuntamientos el suelo continúa siendo el principal problema.

Acuña: *Son positivas pero muy lentas. Los dos puntos más importantes son sacar más suelo y a mejor precio al mercado y reducir al máximo los trámites administrativos. Estas son las dos únicas soluciones a tener en cuenta. El mercado ha comenzado lentamente a reactivarse, eso es muy positivo, es una recuperación lenta pero constante. Se trata de que el mercado vaya reduciendo el stock tan amplio que se ha acumulado en estos dos últimos años. Finalmente, la vivienda usada sigue estando muy cara. Si se comparan los precios, la gente prefiere comprarse una vivienda nueva frente a una vivienda de segunda mano en la que en muchos casos hay que reformarla.*

OJO CON LOS INDICADORES

B) La Demanda Solvente. Tendencia a 24 meses.

* Relación Viviendas Iniciadas - Absorción (Demanda Solvente)



* Relación Absorción (Demanda Solvente) - Exceso de Stock



* Relación Viviendas Iniciadas - Exceso de Stock

