



El excedente supera los 1,7 millones, según Acuña y Asociados

Stock de casas hasta 2022

"Muy lentamente". Así se recuperará el mercado de la vivienda en España en opinión de Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de RR de Acuña & Asociados, quien asegura que en 2014 se está produciendo un "cambio de tendencia" después de siete años de crisis.

Durante la presentación del 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014', Fernando Rodríguez defendió que los desequilibrios generados entre la oferta y la demanda desde 2007 se reestablecerán de forma mucho más lenta de lo previsto por diferentes organismos. De hecho, la firma considera que en los últimos meses ha habido una "intoxicación de datos" que estarían distorsionando la realidad del sector.

Así, sostiene que los precios de las viviendas seguirán cayendo entre un 5% y un 7% de media anual entre 2014 y 2016 dada la alta oferta y la debilidad de la demanda. Calcula que el stock de vivienda sin vender ronda los 1,7 millones de unidades (con 400.000 inmuebles en manos de las entidades, el 23%) y la única manera de absorberlo es bajando los precios. "Solo vende el que vende más barato, por lo que tendrá que seguir la presión a la baja de los precios", afirma.

En su opinión, además, la demanda repuntará "muy lentamente" dada la moderación de los salarios y la precariedad del empleo que se están generando. Y también tiene en cuenta la variable de las herencias, que "inyecta casas al mercado e irá en aumento" por el envejecimiento de la población y la caída en la generación de hogares nuevos.

En este contexto, la firma estima que el excedente de casas se mantendrá hasta 2022 de media, y algunas zonas incluso no se disolverá nunca. Por lo pronto, el stock se reducirá ligeramente hasta 1,5 millones de casas en 2016, lo que unido a una demanda estimada de 230.000, dará como resultado un crecimiento de las ventas netas del 24%.

Con todo, Fernando Rodríguez se muestra "moderadamente optimista" y asevera que la situación es muy diferente según la zona y solo "se salva" Madrid y las zonas de costa de Málaga y Alicante. Ahí, el stock se absorberá previsiblemente en dos o tres años. En la capital, incluso puede haber "tensión de precios" este año y en 2015, dice, mientras que en el resto de España se producirá "a más largo plazo".

Además, tomando como fuente el Registro Mercantil, el informe señala que aproximadamente un 30% de las promotoras inmobiliarias se encuentran en situación de disolución, alrededor de 9.000 entidades, que representan el 30% del crédito concedido por las entidades y la Sareb.

Su disolución definitiva supondría en el medio plazo "un avalancha de traspaso de activos inmobiliarios sobre el sobre el sector bancario, lo que forzaría aun más las ventas a la baja por parte de las entidades de crédito", según Acuña y Asociados.