



# La consultora Acuña estima que la banca atesora 388.000 casas en oferta

**Supone aproximadamente la cuarta parte del total de viviendas nuevas y usadas en venta**

La consultora Acuña & Asociados ha presentado este jueves su Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2017 en el que analiza la situación actual del sector y apunta cuál puede ser el devenir de los principales indicadores (precios, ventas y producción) en los próximos tres años.

Como el resto de expertos en el sector, desde Acuña sostienen que las buenas condiciones económicas, unidas a los bajos tipos de interés son los factores que están tirando de las ventas y la promoción de nuevas casas, lo que a su vez hace repuntar los precios de los inmuebles. Si nada de todo ello se trunca, lo normal es que el mercado siga registrando más compraventas, se impulse la construcción de pisos, sin alcanzar los niveles del pasado, y los precios continúen al alza.

En este sentido, espera que las casas se encarezcan en promedio un 3,5% anual este año y un 4,4% anual y otro 4,6% en 2018 y 2019. Los repuntes más elevados se localizarán en las zonas costeras con mayor

demanda y en las áreas metropolitanas más próximas a las grandes urbes.

Pero, sin duda, uno de los aspectos más novedosos del estudio realizado por esta consultora es cómo calcula las viviendas nuevas y usadas que componen la oferta total actual, aquella que se encuentra en manos de las entidades financieras, en la cartera de promotores y aquellas que son propiedad de particulares.

Con la información de la que dispone esta entidad, procedente de las estadísticas oficiales y los datos que aportan bancos y empresas en sus cuentas, Acuña concluye que la oferta actual total de vivienda en venta en España alcanza los 1,364 millones de casas, de las que casi 400.000 son de nueva construcción (391.000) y 973.000 son de segunda mano.

En cuanto a quién ostenta la propiedad de esos inmuebles el reparto sería el siguiente, siempre según Acuña & Asociados. Entre los inmuebles a estrenar 128.000 correspondería a pisos en poder de la banca, mientras los 263.000 restantes están siendo comercializados por los promotores.

En el mercado de segunda mano o vivienda usada las entidades financieras son también de los mayores tenedores de casas, con un total de 260.0000; mientras los particulares atesoran 713.000.

Además, el estudio efectuado por Acuña pone de manifiesto que la oferta puede crecer a corto y medio plazo "en cuanto salgan al mercado las viviendas en curso o en suelo que se reflejan en el balance de los bancos y la Sareb, que estimamos en otras 973.000". En cuanto al suelo, considera que los solares actuales podrían absorber la construcción de 1,518 millones de casas; las citadas 973.000 en terrenos en poder de la banca y otras 545.000 en suelos propiedad de promotores.

¿Será demasiado para absorber por parte de la actual demanda de vivienda? Todo depende del tiempo que tarden en salir al mercado esas casas, pero todo apunta a que no se volverá a producir un volumen de nueva oferta tan desorbitado como el que propició el ingente stock de casas nuevas a partir de 2007. Acuña destaca que las regiones con mayor equilibrio en la oferta son básicamente Madrid, Barcelona, Baleares, Canarias y Málaga. De hecho, subraya que la cuarta parte de las regiones metropolitanas agotarán la oferta de vivienda nueva en menos de tres años y lo mismo ocurrirá con la mayor parte de la oferta en provincias de costa turística.

Sin embargo, pese a estas favorables expectativas, todavía existen numerosas áreas con un fuerte desequilibrio entre oferta y demanda. El estudio recuerda que de los 8.124 municipios que existen en España, la demanda solo es claramente expansiva en el 13% de ellos, donde las ventas son crecientes y se concentran el 86% de las transacciones. "Según las proyecciones de nuestro modelo de oferta y demanda, el stock nacional se habrá ajustado a dos veces la demanda para el año 2019", asegura el anuario, un nivel considerado saludable por la mayor parte de los expertos. Eso sí, el informe concluye con un aviso: "a partir de 2020, el potencial de la demanda se irá viendo afectado por las malas expectativas demográficas".