

INFORME 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014' de la consultora RR Acuña

El precio de la vivienda descenderá otro 21% adicional hasta el año 2017

- Reparte este ajuste en rebajas anuales durante los próximos tres años de entre el 5% y 7%
- La consultora destaca que 'vende el que vende más barato' y en un sector con un 'stock' de más de 1,7 millones de casas sin vender la presión sobre su valor sólo puede ser a la baja
- Apunta que la banca aún aglutina 400.000 inmuebles que deberán colocar con descuentos
- Ve un 'cambio de tendencia' en el mercado, pero vislumbra una recuperación a largo plazo



Imagen de archivo de una vivienda en venta en Madrid. BEGOÑA RIVAS

EUROPA PRESS Madrid

Actualizado: 24/06/2014 **12:52 horas**

Contradiendo lo que dice la mayoría de estudios y reafirmando su [informe de 2013](#) pese a los cambios que ha registrado el sector en el último año, la consultora RR Acuña y Asociados prevé aún un futuro incierto a corto y medio plazo para el mercado inmobiliario. De este modo, pronostica que el precio de la vivienda podría caer entre un 5% y un 7% anual durante los próximos tres años (hasta 2017), lo que supone un descenso acumulado del 21% adicional al ajuste que ya ha sufrido el sector. Así lo ha puesto de manifiesto el presidente de RR Acuña y Asociados, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, en rueda de prensa para presentar el 'Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014' de RR de Acuña y Asociados.

Según ha indicado, **en el mercado inmobiliario "vende el que vende más barato"** y en un sector en el que aún existe un 'stock' acumulado de más de 1,7 millones de viviendas sin vender (nuevas y usadas), la presión sobre los precios sólo puede ser a la baja.

No obstante, Rodríguez y Rodríguez de Acuña reconoce que existen **excepciones** en mercados en los que este excedente se absorberá previsiblemente en dos o tres años, como es el caso de **Madrid** o las zonas de costa de **Alicante y Málaga**. Si bien, tampoco en estos lugares existen condiciones suficientes para esperar un gran repunte de precios a partir de 2017.

Añade un factor (lastre) nuevo: la sobreoferta que proviene de las crecientes herencias

En términos generales, el informe señala que **los bancos aún cuentan con unas 400.000 viviendas -el 23% del 'stock'-** a las que dar salida bajo la atenta mirada del Banco Central Europeo (BCE), lo que les debería empujar a venderlas con descuentos, y al mismo tiempo existe una sobreoferta que proviene de las **crecientes herencias**, en línea con el progresivo envejecimiento de la población, que también hará a los herederos cerrar ventas primando la rapidez al precio.

Por el lado de la demanda, **la situación del empleo hace pensar en una recuperación lenta** de la ocupación, a tasas inferiores al 2%, con un mayor peso de los contratos temporales y a tiempo parcial y con salarios cada vez más bajos. Unas condiciones que no hacen prever grandes incrementos en las transacciones.

Al mismo tiempo, la consultora cree que **la demanda por parte de extranjeros no residentes "no es decisiva"** y, en el caso del acceso a la financiación, la entidad estima que "el mercado va a ir mejor porque poco a poco va fluyendo el crédito", aunque de momento sólo fluye a los segmentos más solventes.

Cambio lento de ciclo

Así pues, aunque desde Acuña y Asociados se ve un "cambio de tendencia" en el mercado inmobiliario, por cuanto **en 2014 se empezarán a encauzar ciertos desequilibrios** (desempleo,

hipotecas, etc.), se cree que las condiciones persistentes hacen pensar aún en una reducción "muy lenta" del 'stock' y, por tanto, en una recuperación a largo plazo.

En cifras, por el lado de la oferta **en 2013 había un 'stock' de 1.727.000 viviendas**, sumando las 65.000 viviendas terminadas sin vender, 59.000 adjudicadas o entregadas en dación en pago y 138.000 heredadas. Ellos supuso sólo en 2013 un incremento neto de este excedente de 34.000 inmuebles, una vez descontadas 228.000 viviendas netas vendidas.

Advierte de que el excedente no se absorberá de media hasta 2022 y en algunas zonas hasta 2025 o... nunca

Para el año 2016, **el informe espera que estas compras repunten hasta las 332.000 operaciones**, frente a un ligero incremento de las casas terminadas, hasta los 52.000 inmuebles; un descenso de las adjudicaciones y las daciones en pago, hasta las 59.000, y un repunte de las herencias, con un total de 149.000.

Durante estos tres años, el 'stock' se reducirá así en 155.000 viviendas, alrededor de un 9%, hasta las 1.572.000 viviendas. En esta circunstancia, la entidad estima que **el excedente no se absorberá de media hasta 2022**, aunque en algunas zonas persistirá hasta 2025 o tal vez no se elimine nunca, al tratarse de regiones con una población en retroceso. **"Decir que se está acabando el 'stock' es una tontería"**; ha remachado Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

Caerán otras 9.000 promotoras inmobiliarias

Por otro lado, desde Acuña y Asociados hablan de **"daños colaterales" en el proceso de absorción del 'stock'**, empezando por que allí donde no se reduzca el suelo éste "no va a valer nada".

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 sector bancario, lo que forzaría aun más las ventas a la baja por parte de las entidades de crédito", según Acuña y Asociados.