



La vivienda se encarecerá un 4,2% este año y un 5,1% en 2019

El precio de la vivienda en España subirá el 4,2% este año, el 5,1% en 2019 y el 5,8% en 2020, según la consultora inmobiliaria R.R. de Acuña & Asociados, que augura una aceleración de precios en el medio plazo en función del aumento de la demanda y el grado de limitación de la oferta.

En su vigesimosegundo informe anual, publicado esta semana, R.R. de Acuña y Asociados ha destacado "las marcadas divergencias entre mercados regionales", con aumentos anuales de dos dígitos previstos en algunos municipios de las grandes áreas metropolitanas.

Según Acuña, el deterioro de precios desde 2008 hasta el inicio de la recuperación fue del 30% de media estatal, y el repunte posterior del 6% (tras sumar el 2,5% en 2017), por lo que ahora "los precios tienen un nivel equivalente al de 2004".

En 2017 hubo 479.000 transacciones, el mejor resultado desde 2008.

El 86 % de esas transacciones se dio en los municipios metropolitanos o turísticos, que son el 14% del total.

Las existencias de vivienda se redujeron el 13% en 2017 y Acuña lo cifra en 1,2 millones de casas, de las que 340.000 son nuevas y 867.000 usadas.

El sector financiero acapara la cuarta parte de las existencias, con cerca de 100.000 nuevas y 200.000 usadas, según Acuña, mientras las otras 900.000 son de promotores, particulares y otros agentes del mercado.

De los activos en obra en curso y suelo en el sector inmobiliario, hay capacidad para el desarrollo de más de un millón de viviendas, de las cuales la banca atesoraría el 70%, según el informe.

En cuanto a las expectativas de crecimiento, Acuña pronostica que "será a partir de 2020 cuando el potencial de la demanda se irá viendo afectado por la debilidad del potencial demográfico", pero "hasta entonces el afloramiento de la demanda no satisfecha acumulado a lo largo de la crisis permitirá el incremento"

Por tanto, las proyecciones de oferta y demanda determinarán "un pleno ajuste en 2020", con una conciliación entre demanda y oferta "casi global en las regiones, pero a distintas velocidades".

Así, en áreas metropolitanas se parte de unas existencias de 517.000 viviendas y un plazo de disolución de 2,3 años y la previsión es que la demanda las absorba a una tasa anual de disolución del 18% hasta 2020, lo que dejará el excedente de vivienda en unas 284.000 viviendas.

En áreas costeras la situación es similar, con un inventario de oferta de 233.000 viviendas turísticas con un tiempo de disolución de 2,6 años.

En el resto de áreas "el problema", según Acuña, es que la oferta está deslocalizada de la demanda y, por eso, las existencias son de 454.000 casas con un lapso de disolución de más de 4 años.

No obstante, la previsión de la consultora Acuña es que en la mitad de las provincias se disolverá el 40% de las existencias en tres años.