



La vivienda bajará entre un 5% y un 7% anual hasta 2016

24/06/2014 - 13:04 [Cristina Vallejo](#)

Los expertos de RR Acuña & Asociados dicen que hasta el año 2022, de media, no se habrá terminado con el stock de casas en España

Eso es lo que dice RR Acuña & Asociados, que el año 2014 es el ejercicio de cambio de tendencia en el mercado inmobiliario para los desequilibrios generados entre la oferta y la demanda desde el año 2007. Pero también señalan que **el proceso de reestablecimiento del equilibrio será más lento que el crecimiento previsto por diferentes organismos para la creación de empleo.**

A partir de este año, la demanda reacciona ligeramente al alza. Y el stock irá disminuyendo lentamente, muy lentamente. Tenemos que pensar que la demanda depende del empleo y éste irá recuperándose lentamente. Pero, dado que el stock es muy grande, la recuperación del mercado inmobiliario irá más lento que la del empleo.

En la mayor parte de las áreas, los precios seguirán descendiendo. El desequilibrio entre oferta y demanda sigue siendo importante. De hecho, **según los cálculos de Acuña, 2013 cerró con un stock de viviendas de 1,727 millones, superior a la cifra de 2012 (1,715 millones).**

El stock en vivienda nueva sí ha bajado: desde las 787.000 hasta las 580.000. Pero el de vivienda usada ha pasado desde las 928.000 hasta rozar el 1,150 millones.

Respecto a la demanda, sus previsiones apuntan que, hasta 2016, el crecimiento de las ventas netas pueden ser de un 24% hasta 2016. Una previsión que consideran optimista, teniendo en cuenta la pirámide de población española y la revisión a la baja de las adjudicaciones y daciones en pago.

Las ventas netas del año 2013 ascendieron a 228.000, aunque más de la mitad de ellas son fruto de herencias. Pocas operaciones, pues, para una oferta que supera los 1,7 millones. Se espera que las ventas alcancen las 332.000 en el año 2016. **En esa cifra seguirán contribuyendo mucho las herencias (150.000).** Eso significa que pasaremos de un ratio demanda/stock de siete veces a cuatro. Y que, para terminar con todo el stock, de media, será necesario llegar hasta el año 2022.

Pero la demanda se va a concentrar en las grandes áreas metropolitanas y en las zonas de costa consolidada, ligada a extranjeras. **Pero el 35% del stock no se va a disolver nunca.**

Este crecimiento de las ventas comparado con la estimación de viviendas acabadas, la adquisición de activos bancarios y las herencias, provocará que apenas se disuelvan 155.000 viviendas del total de stock. En total, harán falta casi seis años para acabar con el stock total de viviendas existentes. 7,2 años para la vivienda usada y 4,4 para la vivienda nueva. En las áreas metropolitanas, se necesitarán 5,1 años, de media; para las áreas de costa, 5,6 años.

Por provincias, el tiempo para la disolución del stock es inferior en lugares como Madrid, la Costa del Sol, Alicante y Navarra, entre otros, con periodos para liquidación el stock de entre 3,10 y 4,80 años. Transcurrido

este periodo, puede haber tensiones en los precios. En el punto opuesto se encuentran Palencia y Teruel, con entre 10,30 y 13,30 años.

De media, **se necesitarán siete años para liquidar el stock**. Pero para acabar con el producto caro se pueden tardar catorce años. Y para el barato, cuatro años.

Respecto a los precios, pese al descenso del 10,6% el año pasado, según el INE, el esfuerzo financiero es superior al del año 2012, como consecuencia de la pérdida de las exenciones fiscales y el comportamiento de los salarios. Estos dos desajustes por sí solos determinan que continúe la caída en los precios. También, el hecho de que sólo vende aquel que lo hace más barato.

Con todos estos factores sobre la mesa, **pronostican que los precios podrían bajar entre un 5% y un 7% anual en los próximos tres años. A partir de ahí, estabilización de los precios**. Pero el comportamiento no será homogéneo en todos los sitios. Habrá en algunos lugares en los que comiencen a subir.

Respecto al papel de las entidades financieras, el número de viviendas que tienen a la venta sigue creciendo, y la Unión Monetaria Europea exige que se deshagan de estos activos. Las entidades de crédito tienen aproximadamente un 20% de la oferta explícita, y sus ventas representan entre un 25% y un 30% de las ventas finalistas. Dado el nivel de activos en su balance, y que éstos seguirán incrementándose en los próximos años, tendrán que bajar precios para forzar ventas.

El 30% de las inmobiliarias se encuentran en proceso de disolución. A partir de este año se incrementará el número de adjudicaciones a las entidades de crédito. Y es que estas inmobiliarias (entre 9.000 y 10.000 empresas) representan un 30% del crédito concedido por las entidades y por la Sareb. Pero el 50% de los créditos concedidos a este tipo de empresas está provisionado. Por eso, estas liquidaciones no provocarán nuevas pérdidas en el sector financiero español.