



Fin a las dos velocidades: vivienda subirá ya en todas las provincias en 2019

El precio de la vivienda va a seguir aumentando hasta 2019, sin embargo todavía en 2017 se producirá caídas en un tercio de las provincias, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2017 elaborado por RR Sus estimaciones sitúan a finales de 2019 las subidas generalizadas en todo el territorio.

La perspectiva de precios a tres años es de crecimiento para el conjunto nacional, con una tasa media del 3'5% este año 2017, y 4'4% y 4'6% en los dos siguientes. El crecimiento será más intenso en área de costa, en el área metropolitana lo hará de manera parecida, y en el resto de áreas la tasa será poco más de la mitad que el índice nacional, indican en dicho anuario.

Todavía en 2017 seguirán registrándose caídas de precios en un tercio de las provincias españolas, y entre 2018 y 2019 “observaremos ajustes de precios, sobretudo, en el resto de áreas (los niveles de stock seguirán siendo elevados ante una demanda débil o inexistente). Para las principales áreas de influencia económica observaremos tasas por encima del 6% y 8%.

Las expectativas en el medio plazo proyectan subidas generalizadas en casi la totalidad del territorio al concluir el final del año 2019.

EVOLUCIÓN DEL STOCK

Según las proyecciones del modelo de oferta y demanda que manejan, el stock nacional de vivienda se habrá ajustado a dos veces la demanda para el año 2019. El progresivo ajuste en el exceso de oferta se está produciendo casi de manera generalizada en todas las áreas, pero lo hace a diferentes velocidades según la provincia y el área de mercado considerado:

- En área metropolitana: el stock de 2016 en estas áreas se situaba en las 640.000 viviendas, entre oferta de nueva y usada, donde la ratio de disolución es inferior a tres años en nueve provincias en las que ya se acusa cierto grado de escasez de vivienda nueva. La demanda continuará absorbiendo stock en los años venideros a una tasa media de disolución anual del 13% hasta alcanzar un stock de 428 mil viviendas en 2019. Para ese último año el stock no presentaría grandes tiempos de disolución en el 81% de las áreas provinciales.

- En área de costa: el inventario de oferta en 2016 fue de 233 mil viviendas turísticas y el exceso de stock en relación a la demanda estaba muy ajustado en más de la mitad de las áreas turísticas. En el

medio plazo y según las expectativas de turismo, el stock alcanzará entre 1'5 y 2 veces la demanda, habiéndose absorbido el 43% de inventario, hasta el nivel de las 132 mil viviendas. El mercado en área turística evolucionará con dinamismo durante estos años, nos sólo por la creciente demanda extrajera, sino por la movilización por parte de la demanda nacional y la inversión.

- En el resto de áreas: con un stock de 491 mil viviendas en 2016, los tiempos de disolución superan el plazo medio de los tres años en el 81% de las provincias españolas. Los volúmenes parecen del todo inasumibles para una demanda deslocalizada en estas áreas. No obstante, se estima que este stock se reduzca en un 30% en tres años, hasta alcanzar un nivel de 347 mil viviendas en 2019, lo que seguiría representando problemas de absorción en la mitad de las provincias.

