



# El precio de la vivienda todavía baja en 25 de las 52 provincias de España

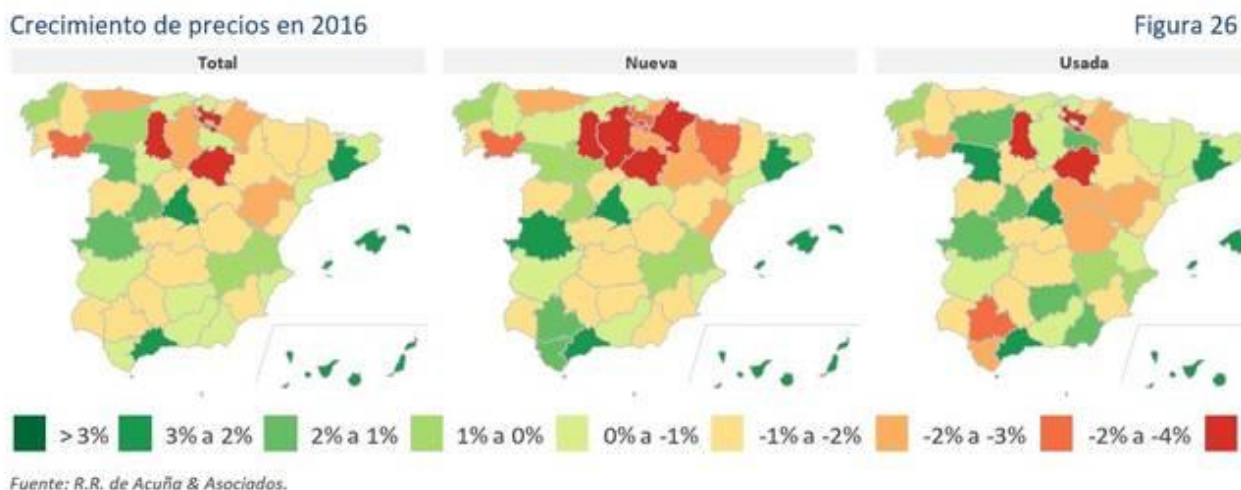
El mercado inmobiliario se recupera, pero a dos velocidades. La vivienda sube en las grandes ciudades y la cosa, pero baja en medio país.

El **precio de la vivienda** es el principal indicador de la actividad inmobiliaria y, por tanto, sirve como termómetro para medir el grado de recuperación de este sector a nivel nacional. Así, tras siete años de caídas continuadas de precios a partir de 2007, la buena marcha de la economía y la creación de empleo están impulsando al alza la demanda de pisos, con la consiguiente subida de precios. En concreto, el **aumento medio se situó en el 2,4%** interanual en 2016, según el último Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español publicado este jueves por la consultora R.R. de Acuña & Asociados.

Sin embargo, una cosa es el avance medio agregado que se registra a nivel nacional y otra muy distinta la evolución concreta que presentan los precios inmobiliarios en cada provincia y localidad. La imagen es la de una **España de dos velocidades**, ya que todavía se observan **caídas de precios en 25 de las 52 provincias** españolas, "donde la recuperación es más lenta debido a la debilidad de la demanda" y la acumulación de un gran stock de inmuebles sin vender, según el informe.

En general, los precios muestran tendencias más dinámicas y positivas en las principales áreas de influencia metropolitana y de costa turística, siendo las

Islas **Baleares**, **Barcelona**, **Madrid**, **Málaga** e **Islas Canarias** las provincias que encabezan el crecimiento de precios, con tasas medias de entre el 5,8% y 3,8%. Las mayores caídas, por el contrario, se dan en Soria, Palencia, Álava, Orense y Navarra, con caídas de entre -3,5% y -1,9%.



La vivienda nueva, por su parte, crece en 26 provincias, mientras que la usada lo hace en 28. Tanto en vivienda nueva como usada las mayores subidas se registran en las áreas de mayor influencia de la demanda. Los mayores descensos en vivienda nueva se observan en Burgos Soria, Palencia, Navarra y Orense, y en vivienda usada en Álava, Soria, Palencia, Sevilla y Cádiz.

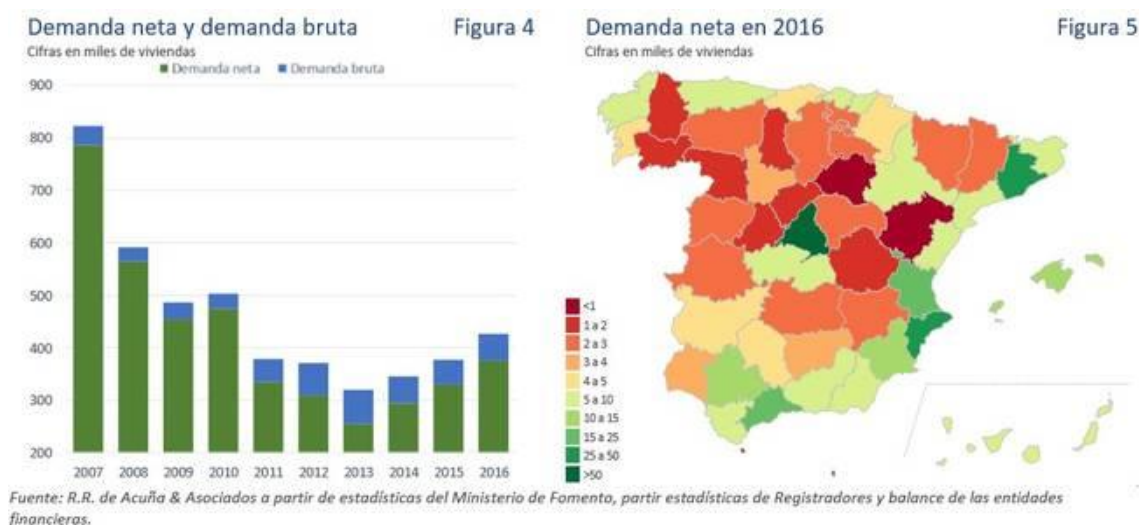
Así pues, **"la recuperación en la actividad inmobiliaria se consolida en grandes áreas metropolitanas y de costa turística**, y de forma selectiva en otras áreas, quedando casi la mitad del territorio nacional a falta de concluir ajustes en los precios", bien por la débil demanda y/o por el alto stock, según el citado informe.

## Demanda de 375.000 pisos

La demanda neta de vivienda, por su parte, mantiene el ritmo de crecimiento iniciado en 2014, con una tasa interanual del 13% en 2016, alcanzando las 375.000 unidades. Esta cifra recoge la autopromoción de viviendas más la

compra neta de inmuebles, es decir, habiendo eliminado del cómputo las 35.000 que han comprado bancos y fondos de inversión (demanda no finalista).

El deterioro de la demanda desde el inicio de la crisis hasta 2013 se acercó al -50% y, tras tres años seguidos de una demanda que partía de mínimos, 2016 consolida su crecimiento. Esta tendencia no ha sido igual en todas las provincias: **siete de ellas lideran el 50% de la demanda nacional (Madrid, Barcelona, Alicante, Málaga, Valencia, Baleares y Sevilla)**; cinco presentan caídas (Teruel, Lugo, Melilla, Segovia y Albacete); y cerca del 40% de las provincias acusan una débil demanda en comparación con el elevado stock acumulado.



Así pues, la demanda se acelera en las áreas metropolitanas más influyentes y en la costa turística e insular, áreas donde a su vez la oferta inmobiliaria se está reactivando por la escasez de stock. Pero en otras muchas provincias, sin embargo, la consultora advierte de que la demanda prevista no logrará absorber a largo plazo la bolsa de pisos sin vender. Además, **"será difícil que el tirón actual de la demanda de hogares se sostenga más allá de los**

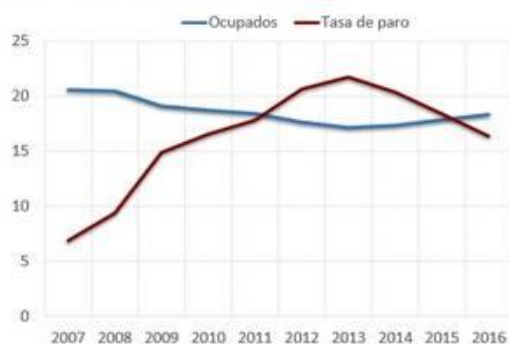
**primeros años de la década siguiente" por culpa del declive poblacional,** según estos expertos.

En cuanto a las ventas, el informe señala que ya encadenan tres años de subidas, con cerca de 359.000 unidades netas en 2016, un aumento del 14% interanual. **El 82% de las compras se concentraron en vivienda usada,** mientras que tan sólo se vendieron 66.000 de obra nueva, si bien experimentó un tímido avance del 1% el pasado año, el primer crecimiento que registra la venta de inmuebles nuevos en nueve años.

La razón de este repunte se debe a la recuperación económica. "El aumento del empleo ha hecho crecer la demanda y, aunque la renta y los salarios se han mantenido muy ajustados durante la crisis, el ajuste del precio de la vivienda y las favorables condiciones de financiación (bajos tipos de interés y mayor plazo de amortización) están haciendo crecer la solvencia de la demanda". Prueba de ello es que **el esfuerzo financiero para comprar casa ha caído del 59,2% en 2008 a una media del 33,4% de los ingresos familiares en 2016.**

Empleo y paro

Cifras en millones de individuos y tasas en porcentaje



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados a partir del Instituto Nacional de Estadística.

Figura 6

Esfuerzo financiero

Cifras en porcentaje



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados a partir del Banco de España.

Figura 7

## Perspectivas hasta 2020

Por último, las previsiones sobre la buena marcha de la economía y el tono expansivo que presentan los indicadores de actividad inmobiliaria hacen esperar continuidad en el crecimiento de la demanda a tres años vista. **La**

**consultora estima que las ventas netas crezcan por encima del 15% en 2017, con 433.000 viviendas**, y que vayan moderando su crecimiento hasta 2019 -lo harán con mayor intensidad en vivienda nueva que en usada-. A partir del 2020, sin embargo, el potencial de la demanda se vería afectado por las malas expectativas demográficas.

Los indicios de escasez de vivienda que se están produciendo en determinadas zonas serán cada vez más habituales en las principales áreas metropolitanas y de costa que, influidos por una demanda solvente creciente, supondrán un estímulo promotor de nueva oferta. El pasado año se registró un nuevo nivel mínimo de **viviendas acabadas** (40.000), pero este año se podrían llegar a acabar **77.000**, pudiendo alcanzar los 144.000 inmuebles acabados en 2019, en función de la absorción prevista del stock.

Pese a todo, la consultora afirma que la actividad promotora, si bien aumentará, se centrará en zonas y activos más selectivos y en ningún caso se aproximará a los niveles registrados durante la burbuja. **"El nivel máximo de demanda que podremos alcanzar representará aproximadamente la mitad de lo que supuso en tiempos de bonanza"**, añade.

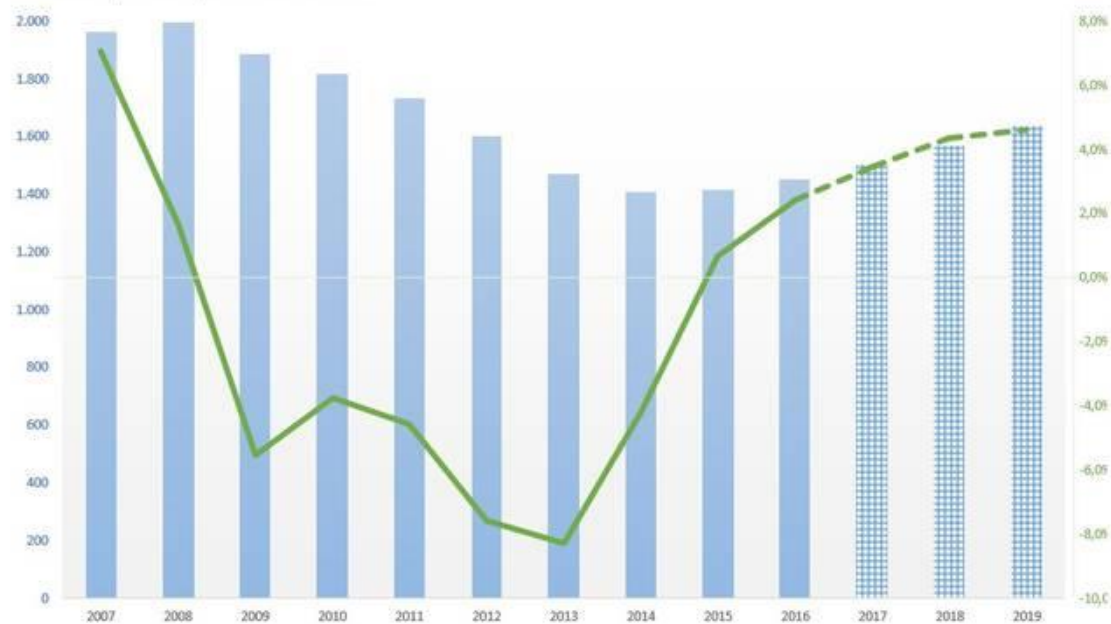
En cuanto a los **precios**, siempre y cuando se mantenga la recuperación económica, la perspectiva a tres años es de crecimiento para el conjunto nacional, con una tasa media del **3,5% en 2017 y un 4,4% y 4,6% en los dos siguientes**. "El crecimiento será más intenso en área de costa, en el área metropolitana lo hará de manera parecida y en el resto de áreas la tasa será poco más de la mitad que el índice nacional", indica el estudio.

Pese a ello, todavía se registrarán caídas de precios en un tercio de las provincias españolas durante el presente ejercicio y los ajustes continuarán en 2018 y 2019 en ciertas zonas.

### Evolución y tendencia del precio de la vivienda

Cifras derecha precios e izquierda tasas interanuales

Figura 28



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados.