

Los expertos calculan que el precio de la vivienda seguirá cayendo un 7% anual hasta 2016

Los precios de la vivienda en España seguirán bajando entre el 5% y el 7% anual hasta 2016, a pesar de que este año la demanda y las transacciones pueden marcar un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario tras siete años de hundimiento, según la consultora RR de Acuña y Asociados.

Aunque hay una gran diferencia por áreas geográficas y la estabilización, e incluso pequeñas subidas, podría llegar antes a Madrid y a algunas zonas de costa como Málaga y Alicante, la disolución del stock de viviendas podría no tener lugar hasta 2022 de media, dijo la firma en su anuario del mercado inmobiliario 2014.

'Solamente venden los que lo hacen más barato, los precios seguirán cayendo', dijo su presidente, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, en la presentación del informe.

Los precios de la vivienda ya han disminuido un 35% desde 2007, según el Instituto Nacional de Estadística, y los informes de lo que llevamos de año muestran una ralentización progresiva de las caídas, pero RR de Acuña indica que hay varios elementos que siguen presionando a la baja. Uno de estos factores es la elevada tenencia de viviendas por parte de los bancos (acumulan unas 400.000 viviendas, el 23% del stock) y las instituciones europeas les exigen que se desprendan de ellas. A ello se suma que la tímida creación de empleo que se está produciendo es con trabajos temporales de salarios bajos, lo que supone que la recuperación de la

demanda será muy lenta, acompañada de un leve aumento en la concesión de créditos por las instituciones financieras.

Otro factor a tener en cuenta es la inversión de la pirámide de población, que lleva a que se creen menos hogares y aumenten los pisos en herencia.

Acuña hace una proyección que califica de optimista según la cual la venta neta de viviendas podría crecer un 45% hasta 332.329 en 2016, frente a 228.152 en 2013 y después del pico de 700.000 alcanzado en 2007. En cambio, en este mismo periodo, el stock (1,7 millones de viviendas en la actualidad) solo caería un 9% hasta 1,5 millones, por subir el número de viviendas de herencias, entre otros factores. En el stock se incluyen las adjudicaciones bancarias y daciones en pago, que han pasado de 17.000 en 2007 a 59.000 en 2013, pero se podrían mantener estables en los próximos dos años, dijo la firma. 'Gran parte del stock no se va a disolver nunca. Está en áreas donde no hay población ni visos de que se cree', dijo Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director de proyectos.

'El mercado prefiere las grandes áreas metropolitanas y las zonas de costa ligadas a extranjeros', agregó. La demanda por parte de extranjeros no residentes también se irá recuperando al calor de la progresiva mejora de las economías de Alemania, Reino Unido y Francia, tres de los principales países de origen de los compradores.

En cuanto a las repercusiones en el ámbito empresarial, RR de Acuña señala que aproximadamente un 30% de las promotoras inmobiliarias se encuentra en situación de disolución, según los balances de 2012 en el Registro Mercantil. Esta cifra supone unas 9.000 empresas que podrían caer, con unos 30.000 millones de euros en activos que deberían pasar a manos de las entidades de crédito y del banco malo, la Sareb, lo que también impulsaría los precios a la baja. Sin embargo, en principio no debería perjudicar los balances de las entidades financieras, que tienen un 50% de provisiones sobre el crédito vivo actual, dijo la consultora.