



RR DE ACUÑA & ASOCIADOS: " 2014 MARCÓ UN PUNTO DE INFLEXIÓN EN EL CICLO INMOBILIARIO"

17/09/2015

Las conclusiones del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2015 de RR de Acuña & Asociados, presentado ayer a la prensa son que el ejercicio 2014 marcó "un punto de inflexión en el ciclo inmobiliario" y 2015 y 2016 cerrarán con cifras claramente positivas.

En primer lugar, el precio de la vivienda se estabilizará en términos generales. Es decir, que subirá pero no con exceso. El precio del metro cuadrado se incrementará "de forma significativa" en las zonas prime, que son las más consolidadas y las que tienen menos stock de inmuebles sin vender. En estas áreas -sobre todo, las zonas céntricas de Madrid, Barcelona y Valencia y la parte más lujosa de la Costa del Sol- los pisos se encarecerán entre el 3% y el 5% en 2015 y 2016. En las zonas prime, como el centro de Madrid y Barcelona, en las zonas VIP de Marbella y Palma de Mallorca, el incremento será superior. Además, las ventas repuntarán en España más de un 10,5% en 2016, después de que 2015 cierre con menos transacciones de casas nuevas y menos autopromoción, pero con un repunte neto del 9,6% del mercado usado. La concesión de hipotecas se disparará "claramente" más de un 20%, en base a otro informe de la firma. De hecho, en 2016 toda la demanda solvente tendrá acceso financiero a la vivienda. Es decir, obtendrá crédito hipotecario todo aquel que pueda destinar menos del 30% de sus ingresos a pagarlo. En el ámbito financiero jugará un papel muy destacado la Sareb, que no en vano cuenta 89.193 millones de euros de exposición inmobiliaria problemática, el 34% del total de la banca que asciende a 259.048 millones de euros. El stock de inmuebles sin vender se reducirá en 117.000 viviendas en los dos años. Pero aquí se hacen necesarios dos matices: la financiación hipotecaria sigue siendo apenas una quinta parte de lo que llegó a ser y el stock total aún superará los 1,5 millones de unidades. De hecho, según los cálculos de RR de Acuña y Asociados hay 657.000 viviendas casi invendibles. Se trata del stock situado fuera de las áreas metropolitanas y de las zonas de costa. "La mayoría de este excedente no se disolverá", indicó Rodríguez de Acuña. Por el contrario, las 668.000 casas a la venta que hay en las áreas metropolitanas se irán vendiendo. Incluso, en las zonas muy consolidadas se construirá antes de que se acabe el excedente. Habrá un aumento de la demanda en 2015 y en 2016 (618.000 inmuebles) que superará a la oferta (501.000). Pero, a la vez, el número de herencias de casas seguirá en aumento, de manera que "si las herencias siguen al alza, no habrá demanda suficiente" para cubrir la oferta en el futuro, como consecuencia de la debilidad económica, por la precariedad laboral, de la demanda de primera vivienda, que es la que se suele situar en la franja de 25 a 35 años. La iniciación de viviendas subirá con fuerza, pero desde niveles tan bajos, unas 35.000, en 2014, que no se pueden considerar positivos. Pese a que "se pueden duplicar la construcción de pisos", aún se hablaría de "cifras ridículas". El restablecimiento del equilibrio y el crecimiento previsto para el sector inmobiliario serán dos procesos "lentos", y habrá "distintas velocidades de recuperación inmobiliaria, según las áreas geográficas".