

idealista.com/news

"en españa hay un total de 1,5 millones de viviendas en venta", dice rr acuña & asociados

Miércoles, 17 Noviembre, 2010 - 10:12

idealista news retransmite la presentación desde el hotel villamagna

idealista news ha retransmitido en directo desde las 10:00 h y desde el hotel villamagna de madrid la presentación del **anuario inmobiliario de acuña & asociados**, uno de los estudios más esperados por el sector todos los años. entre los titulares que ha dejado destaca que el precio de la vivienda bajará cerca del 20% desde niveles del primer semestre de 2010 o que para vender una vivienda es necesario bajar el precio un 30% o más, según la zona ([ver pdf resumen anuario rr de acuña y asociados 2010](#))

en el mercado de viviendas en españa hay un fuerte **desajuste entre oferta y demanda**. mientras a finales de 2009 el número de viviendas sin vender **ascendía a 1,5 millones entre nuevas y usadas** (de las que **200.000 están en manos de la banca**), la **demanda** se situaba entre las **240.280 viviendas** al año. si estas condiciones permanecen constantes en los próximos años, el **stock de inmuebles se absorberá como mínimo dentro de seis años**, según indica el **anuario inmobiliario 2010 de acuña & asociados**

el informe inmobiliario, uno de los más esperados del año, señala que **no se logrará alcanzar un nuevo equilibrio entre oferta y demanda**, manteniendo un stock razonable de vivienda a la venta, **hasta 2015**. sin embargo, a partir de 2013 la demanda de casas absorberá el stock y estimulará la promoción de nuevas viviendas en algunas localizaciones. en cambio, habrá otras localizaciones donde no se logrará el equilibrio oferta y demanda hasta bien pasado 2015

en 2010 se estima que la oferta de vivienda usada está entre las 620.000 y las 720.000, sin embargo avisan de que las entidades financieras tendrán que sacar más viviendas al mercado. en cuanto a la vivienda nueva, la oferta asciende a 683.000 casas, considerando tanto las terminadas no vendidas (473.000) como las que están en construcción (210.000)

| OFERTA | N° Viviendas 2008 | N° Viviendas 2009 | N° V Estim |
|--|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| OFRECIDAS POR INMOBILIARIAS | 977.081 | 869.089 | 68 |
| Viviendas terminadas no vendidas | 507.847 | 549.107 | 47 |
| Viviendas en construcción* | 469.234 | 319.982 | 21 |
| VIVIENDA USADA OFRECIDA POR EL RESTO DE SECTORES Y PERSONAS FÍSICAS | 585.795 | 673.323 | 620.000 |
| TOTAL VIVIENDAS | 1.562.876 | 1.542.412 | 1.5 |
| DE LA ANTERIOR OFERTA EN ÁREAS DE COSTA TURÍSTICA | | | |
| Viviendas terminadas no vendidas y en construcción | | 172.889 | |
| Exceso de oferta de vivienda usada, rotación y especulativa | | 290.454 | |

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores, Ministerio de Vivienda y Registro de la Propiedad

() En las viviendas en construcción incluye la autopromoción*

en cuanto a la demanda, acuña & asociados prevé que **para el periodo 2010-2019 se creen unos 2,5 millones de hogares**, lo que supone un promedio de unos **250.000 hogares por año**. sin embargo, no todos comprarán vivienda: sólo 1,2-1,5 millones. los factores que influyen en la demanda son el crecimiento poblacional (sobre todo de la población entre 25-45 años), la reducción del tamaño de los hogares que produce que para una misma población aumente el número de hogares, y la renta disponible del hogar

| DEMANDA | Nº Viviendas 2008 | Nº Viviendas 2009 | Nº Viviendas Estimadas 2010 |
|--|------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Viviendas nuevas vendidas y autopromoción (que disminuyen el stock de vivienda nueva) | 380.211 | 298.572 | 275.000 |
| Viviendas nuevas vendidas | 296.405 | 231.859 | 230.000 |
| Autopromoción adjudicada | 83.806 | 66.713 | 45.000 |
| Vivienda usada vendida | 265.015 | 191.255 | 240.000 |
| TOTAL VIVIENDAS VENDIDAS Y AUTOPROMOCION | 645.226 | 489.827 | 515.000 |
| DEMANDA FINALISTA DE VIVIENDA/AÑO La generación de nuevos hogares ronda los 357.000 al año. De esta generación de nuevos hogares sólo constituye demanda finalista en torno a un 60% - 70%, se decir, alrededor de 240.000 viviendas | 240.000/280.000 | 240.000/280.000 | 240.000/280.000 |
| DE LAS ANTERIORES DEMANDA EN AREAS DE COSTA TURÍSTICA | | | |
| Venta viviendas nueva | | 44.000 | 29.000 |
| Venta vivienda usada | | 32.555 | 62.000 |
| DEMANDA FINALISTA | | | |
| Españoles 2ª residencia | | 10.000/15.000 | |
| Extranjeros | | 16.000 | |

Fuente: R.R. de Acuña & Asociados a partir de datos de los Colegios de Arquitectos y Aparejadores, Ministerio de Vivienda, INE y Registro de la Propiedad

¿cómo evolucionará el precio de la vivienda?

rr. de acuña & asociados ve arriesgado predecir qué hará el precio de la vivienda, pero, pese a todo, ofrece su estimación y es que **los precios bajarán cerca de un 20% de media** sobre los del primer semestre de 2010, con lo que se situarán en niveles de 2003-2004 y lo harán escalonadamente hasta 2015. puntualiza que las caídas serán diferentes en función del tipo de producto inmobiliario y de la localización: provincias, áreas metropolitanas, costa, etc. del anuario se desprende que para periodos posteriores a 2015-2020 los precios evolucionarán positivamente pero de forma muy tímida

fernando rodríguez y r. de acuña, presidente de la compañía, ha dejado **bastantes titulares** durante la presentación. ha señalado que **es necesaria la quiebra de más inmobiliarias**, pues muchas no tienen posibilidades de remontar. considera que **el suelo es el gran problema para la banca**, ya que tiene mucho y gran parte no es aprovechable, ni lo será. y a la pregunta de qué harán los bancos con sus pisos, el presidente contesta que el banco presionará y las entidades financieras bajarán precios pero que no todas podrán