

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	N° Viviendas 2008	N° Viviendas 2009	N° 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