

<http://www.idealista.com/news/archivo/2012/01/11/0380447-acuna-si-no-solucionamos-los-problemas-de-la-vivienda-pasaremos-a-una-caida-libre-de-precios>

idealista.com/news noticias y opiniones sobre el mercado de la

acuña: "si no solucionamos los problemas de la vivienda pasaremos a una caída libre de precios"

Miércoles, 11 Enero, 2012 - 09:19

[ver el vídeo directamente en youtube](#)

El presidente de acuña & asociados, fernando rodríguez y rodríguez de acuña, es una de las voces más respetadas en el mundo inmobiliario. en una entrevista para *idealista news* afirma que **fue un error eliminar la deducción fiscal** y ahora aboga por que se mantenga esta medida hasta que mejore el desequilibrio del stock. También **pone de relieve los problemas de promotoras y de entidades financieras actualmente**

pregunta: ¿cómo ve el panorama inmobiliario actualmente? ¿Es optimista o pesimista con la situación?

respuesta: lo primero que hay que pensar es que hay un gran desequilibrio entre oferta y demanda. La demanda es regresiva, a lo que se junta un deterioro de precios constante. Hay que devolver al mercado el equilibrio y la confianza

p: ¿ y cómo se puede generar confianza?

r: una barbaridad fue quitar la exención fiscal. el haberlo quitado significa haber pasado de un esfuerzo financiero del 27% a un esfuerzo financiero del 34%, eso es un 26% de incremento. Las personas que compran una vivienda no compran una vivienda sino un servicio de deuda que se les ha encarecido un 26%. esto significa que si la vivienda ha caído cerca de un 25% y por otro lado hemos encarecido el pagar una casa, pues nos hemos tragado toda la caída del precio de la vivienda. Abogo por que la deducción fiscal se mantenga hasta que mejore el desequilibrio del stock. También se podría periodificar el itp (impuesto de transmisiones patrimoniales). Otra cosa gravísima que hay que frenar es que si se están generando 200.000 hogares al mismo tiempo se están ejecutando 80.000 viviendas al año. Hay que buscar nuevas fórmulas de refinanciación o la posibilidad de que el ejecutado se quede como inquilino si es que puede

p: ¿qué demanda de viviendas cree que habrá en un plazo de cinco años y de 10 años?

r: la demanda de generación neta de hogares es de 200.000 viviendas al año y debería de estar en torno a las 250.000 viviendas para terminar en 180.000-190.000 a finales de la década pero estamos por debajo de los 250.000 viviendas por la inestabilidad del empleo y las malas condiciones financieras. hay que darse cuenta de que la vivienda la compran dos personas y desde que una esté parada ya no hay compra de vivienda. tirar el balón para adelante no tiene arreglo. y si no paramos esto ahora, estamos en una caída libre de precios. la caída libre de precios puede favorecer al comprador pero no al tenedor de vivienda ni a las instituciones financieras con inmuebles. Además, la vivienda que se vende está en niveles de precios de 2003. y en relación con el salario, la vivienda ha bajado un 50%

p: ¿la bajada de precios de la vivienda debería venir de la mano de los bancos tal y como piden algunas voces?

r: lo están haciendo pero de forma paulatina pero si lo bajan más de lo que están bajando hundirán más el mercado y no podrían sufragar las pérdidas que eso les produciría. Algunos bancos sí están bajando los precios y van a seguir presionando

p: ¿cuántos inmuebles calcula que tienen las entidades financieras?

r: si hablamos de inmuebles procedentes de promotoras inmobiliarias hay aproximadamente 76.000 viviendas acabadas y unas 30.000 viviendas en construcción. Inmuebles procedentes de adjudicaciones de particulares hay del orden de 230.000 viviendas. a finales de este año estaremos en las 350.000 viviendas en manos de bancos.

p: Y ¿cómo cree que se va a vender tanto inmueble?

r: pues poniendo condiciones atractivas pero ya lo están haciendo. También hay que tener en cuenta que no todas estas viviendas están bien ubicadas, sólo un tercio de estas viviendas están donde deberían estar, el resto se encuentran en áreas de costa

p: ¿hay alguien que esté haciendo negocio en el mercado de la vivienda actualmente?

r: yo lo desconozco. sé que hay pequeños inversores que sí están comprando, compran como buitres pero buscan rentabilidades a largo plazo

p: asesoran a las empresas inmobiliarias y entidades financieras, ¿cuáles son los principales problemas con que se encuentran o de qué se quejan principalmente?

r: el problema principal que tienen es el suelo. También otro problema que tienen es saber cuál es el valor de los paquetes de viviendas procedentes de

particulares. los valores han caído mucho pero hay que ver el área donde están situadas las viviendas y además aunque las entidades financieras se han adjudicado esas viviendas a la mitad de su precio, la mayoría vale menos de la mitad porque no hay demanda. Los bancos deberían bajar el precio a la mitad de la mitad

p: ¿qué salidas se está dando al suelo, el gran problema de la banca?

r: lo que deben de hacer es regularizar el precio de los suelos. En las viviendas los bancos pueden admitir bajadas de precios con ninguna o poca pérdida porque las adjudicaciones en las subastas desiertas se hacen al 50%-60% del valor de tasación. en cuanto a las adjudicadas nuevas, la pérdida es mayor y en cuanto al suelo, la pérdida puede ser bestial porque no hay apenas mercado. el suelo en áreas metropolitanas puede tener algún porvenir. pero en áreas de costa, donde no va a haber demanda dentro de mucho tiempo tiene un precio simbólico

p: ¿en qué momento se encuentran las refinanciaciones de deuda de las inmobiliarias? ¿Se necesitarán más rondas de financiación?

r: el 75% del crédito vivo de las compañías inmobiliarias es bastante difícil que se pueda refinanciar. Ahora bien, que se logre refinanciar es otra cosa. El crédito corporativo dado a inmobiliarias en los momentos actuales está entorno a casi los 30.000 millones de créditos dados sin garantía y esto es así porque si se recurría a la retasación, realmente no se podrían dar créditos. Ahora con las nuevas exigencias del banco de España será bastante más duro refinanciar porque si no, aumentará la burbuja financiera insolvente que se está generando y que ya es de entorno a los 20.000 millones de euros. es decir, por un lado los bancos dan beneficios por los intereses y por otro lado están dando créditos sin garantías, créditos que posiblemente no se puedan recuperar

p: ¿las refinanciaciones son una ayuda o un parche?

r: es tirar el balón hacia delante en la mayoría de los casos porque si se dejaran caer a esas compañías en problemas los bancos tendrían que registrar unas pérdidas que les harían entrar en una situación de quiebra