

El precio de la vivienda crecerá un 5% en 2017 y las ventas, en torno al 8%

EL MERCADO SEGUIRÁ AL ALZA HASTA 2022/ En los dos próximos años los pisos se encarecerán de forma moderada y las ventas subirán en torno a un 8%. A finales del año 2018 se producirá ya el equilibrio entre oferta y demanda.

Juanma Lamet, Madrid

El mercado inmobiliario español ha consolidado en 2016 su etapa de recuperación. En 2017 los precios avanzarán alrededor del 5% y las ventas de pisos subirán en torno a un 8%. A finales del año 2018 se producirá ya el equilibrio entre oferta y demanda, y la etapa expansiva durará hasta 2022. Estas son las principales conclusiones del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2016, que elabora la consultora RR de Acuña & Asociados.

Este año cerrará con un aumento de precios del 2,3%, y progresivamente irán subiendo hasta el 5%, "crecimiento que permanecerá estable por lo menos hasta el final de la década", pronostica el informe. "La fase expansiva durará al menos 6 años más (hasta el 2022, coincidiendo con el agotamiento de la demanda)", agrega.

Eso sí, esta mejoría se producirá, como hasta ahora, de forma dispar. "Todo indica que en la mitad del mercado todavía queda recorrido a la baja en precios, pues es la única forma de hacer crecer la solvencia en el potencial de demanda", apunta el estudio, que recuerda que tan sólo el 46,8% de los municipios registró subidas en los precios en 2015.

De hecho, tan sólo en el 13% de los 8.122 municipios que hay en España la demanda se comporta de manera expansiva y las ventas observadas son crecientes. Estas

En España hay 1,4 millones de casas en venta, de las que 395.000 están en manos de la banca

El precio de los pisos subió un 121% en la década de la burbuja y cayó un 37% entre 2007 y 2013

1.020 localidades concentran el 86% de las transacciones del país y la práctica totalidad de la demanda joven. De ellos, "el potencial de la demanda sólo es creciente en 540 municipios (el 7% del total) y representan a la mitad de la demanda joven por generación de nuevos hogares", subraya la consultora.

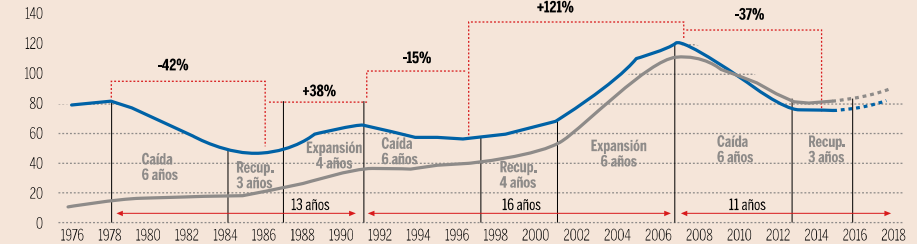
RR de Acuña & Asociados estima que en España hay 1,4 millones de viviendas en venta. De ellas, 1,06 millones son usadas y 431.000 son pisos nuevos. Esta última cifra es la que se suele usar para calibrar el stock.

La cifra global supone una reducción de 218.000 viviendas desde el año 2010, cuando la sobreoferta ascendía a 1,7 millones de viviendas. El 26% está en manos del sector financiero, aproximadamente, con 111.000 viviendas nuevas y 284.000 usadas (395.000 en total). El resto, 1,1 millones de inmuebles residenciales, se distribuye entre promotores, particulares y otros operadores del mercado.

TENDENCIA ALCISTA

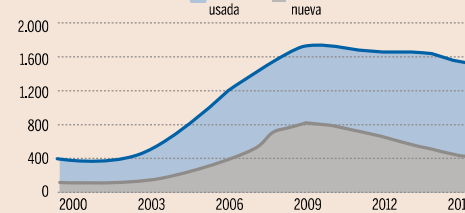
> Evolución y tendencia del precio de la vivienda

Cifras índice base 2010=100. Precio real Precio nominal



> Evolución del stock de vivienda: nueva y usada

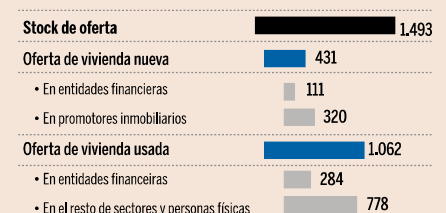
En miles de unidades. En 2015. Vivienda usada Vivienda nueva Stock total



Fuente: RR de Acuña & Asociados a partir de datos del Ministerio de Fomento

> Distribución del stock

Cifras en miles de viviendas. En 2015.



Infografía Expansión

Llama la atención la gran cantidad de suelo que aún conserva la banca, tanto como para construir 984.000 casas, muchas más que las 584.000 que podrían edificar, potencialmente, los promotores. "El potencial de suelo sorprende, por el acopio de terrenos adquiridos en pago de deuda y el alto grado de financiación a promotores que aún pesa en los balances de las entidades financieras (la provisión media observada es de un 48%)", apunta el informe.

Además, según RR de Acuña hay una gran parte de la sobreoferta ya construida que "no va a encontrar demanda a ningún precio en el largo plazo". O sea, es invendible, por ahora. A partir de 2019 la disolución de la mayor parte del stock de vivienda nueva "será prácticamente irrealizable (en áreas regresivas)", y el ajuste habrá concluido en las áreas expansivas.

La oferta de vivienda nueva ha sufrido una contracción muy fuerte, "esperándose al-

canzar un mínimo en el año 2016 con 40.000 viviendas terminadas". Para los dos siguientes ejercicios habrá un crecimiento sostenido en áreas expansivas muy concretas del territorio nacional, donde ya no queda apenas oferta, como Madrid, Barcelona o las mejores zonas de la costa.

El análisis demográfico a largo plazo de la consultora deja patente "la insostenibilidad de una demanda robusta". En 2015, la generación de

hogares fue de 101.000 y se espera que se alcance un mínimo en el año 2016, con una generación neta de 53.000 hogares. En adelante la media anual hasta 2029 será de 62.000. La demanda de segunda vivienda, tanto de residentes como de no residentes, se situaría en torno a unas 10.000 viviendas anuales hasta 2029, por lo que la demanda neta potencial total se situará en 72.000, una cifra muy por debajo de las registradas hace una década.

El precio de los pisos nuevos se dispara un 26%

La compraventa de vivienda descendió un 1,7% en octubre respecto al mismo mes del año anterior, hasta las 35.743 transacciones, con un precio medio por metro cuadrado de 1.275 euros, un 1,5% más, según el Centro de Información Estadística del Notariado. Los notarios aseguran que el encarecimiento del metro cuadrado residencial se debe tanto al aumento interanual del precio de las viviendas unifamiliares (1,5%) como al de las viviendas de tipo piso (1,3%). Sin embargo, el metro cuadrado de los pisos de precio libre se contrajo un 0,4% en octubre. Dentro de éstos, el precio del metro cuadrado de los de segunda mano se situó en los 1.349 euros, un 1,1% menos, y el de los pisos nuevos en 2.101 euros, lo que supone un aumento del 26,2%. Por último, la compraventa de otros inmuebles se situó en 8.891 operaciones en octubre, un 0,7% menos.

“La disminución prevista en la generación de hogares se debe al decrecimiento de la población demandante de vivienda y al envejecimiento general de la misma”, apunta RR de Acuña. Se trata de una situación “irreversible, salvo que existiera una fuerte inmigración, hecho improbable en el corto plazo y no parece que pueda acontecer un movimiento migratorio tan intenso como el ocurrido en nuestro pasado reciente”, remata el informe.