

# ECONOMÍA / POLÍTICA

## DE LA BURBUJA AL HUNDIMIENTO

Precio de la vivienda libre en España. Variación interanual, en porcentaje.



Fuente: Ministerio de Fomento, INE y elaboración propia.

# El precio de los pisos caerá 15 años más

**PREVISIONES INMOBILIARIAS/** La vivienda, que acumula una depreciación del 30% desde 2008, se enfrenta a una caída similar en los próximos años. Los pisos enfilarán "una tendencia cero o negativa al menos durante un periodo de entre ocho y diez años" más. Es decir, los pisos

Juanma Lamet. Madrid

Hace mucho tiempo que la Ley de Murphy se quedó corta para el sector inmobiliario, porque no sólo ocurre que si algo puede salir mal, saldrá mal, sino que lo más probable es que ni siquiera salga. Así que la búsqueda de noticias positivas en el sector es un esfuerzo vano, ya que, simplemente, *haberlas no haylas*. Ni las habrá, al menos desde el punto de vista de los vendedores, ya que el precio de la vivienda seguirá cayendo... entre 13 y 15 años más.

Así lo apunta el *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2013*, elaborado por la consultora RR de Acuña & Asociados. Las conclusiones del informe son, una vez más, y en consonancia con la atonía del ladrillo, palmarias y demoledoras. La vivienda ya acumula una depreciación del 30% desde que tocara máximos a principios de 2008, y ahora se enfrenta a una caída similar, en los próximos cinco años. Es decir, los pisos se depreciarán otro 30% en el periodo 2013-2017, tal como adelantó EXPANSIÓN el 26 de diciembre de 2012.

Después de tres años de franca caída, los precios de los pisos enfilarán "una tendencia cero o negativa al menos durante un periodo de entre ocho y diez años" más, según el informe. Es decir, los pisos seguirán abaratándose hasta que comience 2025, o incluso 2027. No está de más recalcar las dos palabras fundamentales de la frase: "Al menos".

Quedan cinco años más en franca cuesta abajo y una década de estancamiento o descensos, por tanto. Las casas costarán en 2017 la mitad que en 2008. Y más allá de esa fecha es difícil hacer vaticinios, pero la demanda seguirá muy débil, según la consultora. "Los brotes verdes en este sector ni los hay ni los va a haber. Al menos hasta 2018", señaló ayer Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de la consultora, en la presentación del informe.

### Oferta y demanda

El referente de comportamiento de España es Japón, con una pirámide de población invertida, bajo crecimiento económico prolongado y caídas del precio de la vivienda más que duraderas. Si la *década perdida* nipona ya dura dos decenios, la española va camino de prolongarse -en lo inmobiliario- otros tantos (desde 2008 hasta 2027, "al menos").

En opinión de RR de Acuña & Asociados, hay varios motivos para pensarlo. En primer lugar, "a nivel global existe un desfase entre oferta y ventas de 6,6 veces. Hay un *stock* en oferta de 1,7 millones de viviendas nuevas o usadas (ver información adjunta), mientras que las ventas netas se quedaron en 2012 en 259.379 inmuebles.

Además, la generación neta de hogares en 2012 fue de 11.645, "y para los próximos años se espera que ésta sea

## 1,7 mill.

### 'STOCK' DE PISOS NUEVOS Y USADOS

Según los cálculos de RR de Acuña & Asociados, el 'stock' real de vivienda asciende a 1,7 millones de pisos, resultado de la suma de las casas nuevas en manos de promotores (635.000) y entidades financieras (152.000), de los pisos usados de particulares (720.000) y banca (208.000). Ese 'stock' real y potencial de viviendas "permanecerá constante o crecerá hasta 2016, debido al actual número de viviendas en construcción, los desahucios pendientes de ejecución, la emigración y la casi nula generación de hogares", según la consultora. Si se le suman las viviendas en construcción (400.000) y pendientes de ejecución hipotecaria (150.000), la cifra asciende a 2,2 millones.

negativa". En tercer lugar, tanto con carácter global como por provincias la evolución y tendencia esperadas de la oferta y la demanda son divergentes. "Por lo menos, durante los próximos cinco años", agrega el informe.

Esta situación de la demanda frente a una oferta desmesurada "presionará los precios a la baja, muy especialmente en todos los casos en los que se necesita realizar la venta de la vivienda, no sólo

## 4 mill.

### DE VIVIENDAS EN LOS SUELOS URBANOS

Al enorme excedente de inmuebles en manos de particulares y profesionales que no encuentran comprador se le une una bolsa de suelo urbano disponible equivalente a unos 4 millones de viviendas. Algo que, en palabras del presidente de la consultora, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, "es para suicidarse". De esta forma, España podría contar en unos años con al menos 6,2 millones de viviendas a ocupar, que incluso podrían ir a más. El anuario apunta que ese suelo no vale apenas nada: "La situación del suelo residencial en la inmensa mayoría de los casos es cero o negativa (...), también porque su mantenimiento supone unos costes".

por parte de las entidades de crédito, sino también por parte de los particulares".

### Zanadilla fiscal

Asimismo, RR de Acuña considera que el precio al que ofertan sus inmuebles los vendedores "es hoy un 50% superior al precio aceptado por la demanda", de media.

Hay otro factor que favorece una mayor depreciación de las casas: el fin de los estímulos fiscales. Al eliminarse la

## 1,5

### RATIO DE CASAS POR HABITANTE EN ESPAÑA

"España es al país europeo, y nos atreveríamos a decir que del mundo con mayor número de viviendas por hogar, si descontamos, en su caso, aquellos países (básicamente árabes) donde se ha producido un crecimiento urbanístico irracional provocado por la especulación", apunta el anuario inmobiliario de RR de Acuña & Asociados. La ratio de viviendas sobre hogares de España es de 1,5, sólo igualada por Grecia. Se da la casualidad de que los siguientes clasificados son Portugal (1,45) y Chipre (1,43), ambos, como en el caso heleno, rescatados por la UE. Lituania es el país de la UE con mejor ratio (0,97), seguido de Suecia, Polonia, Malta y Luxemburgo (1).

desgravación fiscal en el IRPF y al subir el IVA inmobiliario del 4% al 10% (todo ello, el 1 de enero de este año), los compradores acaban pagando mucho más por sus pisos. No sólo en el precio de compra (vía IVA), sino en el desembolso final, ya que la deducción se practicaba sobre las cantidades satisfechas en cuotas hipotecarias. Ambos golpes fiscales del actual Gobierno "equivalen a la bajada de precio entre 2007 y 2012

## 200.000

### DEMANDA ANUAL DE NUEVOS HOGARES

La demanda irá a menos por razones demográficas y por la mala coyuntura económica. Según el anuario, la caída de los matrimonios, la caída de la tasa de natalidad desde los años 80, la salida de españoles al extranjero en busca de trabajo y las altas tasas de paro entre los jóvenes de 25 a 35 años ya se han dejado notar en una caída de 16.500 hogares en el primer trimestre del año respecto al cierre de 2012. Con esta previsión, si se mantuviera un ritmo constante de compraventas de viviendas (259.000 en 2012, excluidas las adquisiciones de los bancos), el 'stock' tardaría alrededor de 6 años de media en absorberse. Pero se esperan 200.000 ventas al año.

en términos de esfuerzo financiero (-27%)", subraya el estudio. Así, casi todo el ajuste se precios se ha esfumado para quienes compran ahora, nueva, su primera vivienda habitual.

### ¿El fin de los promotores?

Este panorama puede resultar alentador para los compradores con acceso a crédito hipotecario, pero es la tormenta perfecta para los promotores inmobiliarios. "La estructura