

La **Opinión** DE MÁLAGA

El stock de pisos acumula 7.433 casas pese a que se ha vendido el doble en ocho años

Las áreas urbanas de Málaga podrían agotar la oferta de viviendas nuevas en los próximos dos años si se mantiene el mismo ritmo de ventas tras la reactivación del mercado inmobiliario

ignacio a. castillo 13.05.2018 | 20:42

La provincia encabeza la reducción de inmuebles que estaban sin escriturar pese a que en 2009, con 22.666 casas, era la que más tenía de Andalucía



La provincia ha logrado reducir su stock de viviendas en los últimos años pero aún acumula 7.433 casas sin comprador. **Arciniega**

La reactivación del sector depende de que se agoten estos pisos

La reducción de esta aún importante oferta de pisos sin comprador que queda en la provincia de Málaga, a pesar de la significativa reducción experimentada en los últimos años, es fundamental para reactivar el sector de la construcción, puesto que mientras haya un importante número de pisos en venta en el mercado, los promotores no se animarán a incrementar la edificación. De hecho, a la par que se reduce este stock, motivado lógicamente por el incremento de las ventas, en estas mismas zonas, fundamentalmente urbanas de la provincia como la Costa del Sol y la capital, ya se observa igualmente un aumento de la producción de obra nueva. La agencia Acuña y Asociados, que el pasado mes de septiembre presentó su Anuario Estadístico sobre el Mercado inmobiliario, informaba entonces de que cuatro provincias lideran el 49% de la construcción de viviendas: las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona; e impulsados por el tirón de la actividad turística, las costas de Alicante y de Málaga, que junto a Valencia, concentra el 16% de las viviendas terminadas. M. B./J. R.

En Málaga aún esperan comprador 7.433 inmuebles nuevos, que se construyeron en su día y la crisis del ladrillo dejó vacíos y a la espera de que alguien se interesara por su adquisición. En pleno boom de la construcción, florecieron viviendas por toda la provincia, fundamentalmente en las áreas urbanas de la Costa del Sol y la capital, que el mercado inmobiliario fue incapaz de absorber. Y tuvieron que pasar varios años. En 2009, el acumulado de casas ascendía a 22.666. En los últimos ocho años, por tanto, se han logrado vender 15.233, el doble de lo que todavía resta.

Según un informe de la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción (para ello analiza las cifras de negocio, ventas y exportaciones, de sectores como las azulejeras, cemento, áridos o lanas minerales), la provincia de Málaga es la andaluza que más stock ha sido capaz de escriturar a raíz de la recuperación del sector. El mercado inmobiliario español se ha consolidado desde 2016 después de un trienio de crecimiento, aunque a distintas velocidades según el área geográfica. En la comunidad autónoma, por ejemplo, y a tenor de las cifras de este mismo estudio, quedan 68.529 pisos sin comprador. La mayoría siguen en Almería.

La provincia más oriental de Andalucía acumula 17.736 viviendas vacías, más de la cuarta parte del total de la región. Y lo que es peor, parece incapaz, de momento, de agotar el stock, ya que en los últimos seis años solo ha tenido oportunidad de vender 7.451 inmuebles. Es más, durante los peores años de la crisis todavía sumó casi 3.000 nuevas casas construidas pese a las negativas perspectivas y el hundimiento de las compras.

En el lado opuesto está Málaga, que a pesar de que el stock era en 2009 el mayor de toda Andalucía, supo poner freno a tiempo y ha venido disminuyendo esta cifra de forma progresiva, aunque de manera más evidente en el último cuatrienio, según el informe de la Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción. Es la provincia que ha registrado una mayor reducción de pisos pendiente de compra.

Además, las expectativas sobre el potencial de la demanda indican que la tendencia sigue siendo positiva, hasta el punto de que las áreas urbanas de Málaga podrán agotar su stock de pisos nuevos en menos de tres años, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario que la consultora RR de Acuña y Asociados publicó el pasado mes de septiembre.

El stock durante el inicio de la crisis se originó por el exceso de generación de oferta y el posterior deterioro de la demanda, alcanzando su máximo en el año 2009 (22.666 viviendas en la provincia de Málaga). El sector financiero concentra aproximadamente una cuarta parte de este remanente del mercado. El estallido de la burbuja dejó una numerosa bolsa de viviendas nuevas sin vender. A este stock se sumó una abultada oferta de pisos de segunda mano resultado de herencias o que pasaron a manos de los bancos y se pusieron a la venta. Con la recuperación de la actividad inmobiliaria se está empezando a absorber este stock, sobre todo en las principales áreas de costa turística y metropolitana, entre las que se encuentran la provincia de Málaga.

En la provincia, el stock de vivienda se sitúa en 7.433 pisos en el último trimestre del año 2017. De ellas, y según el mismo informe de los Fabricantes de Productos de Construcción, solo 451 son de nueva construcción. Málaga prácticamente se sitúa, igualmente, en todas las previsiones que muestran el alza de un sector fundamental para su tejido productivo. Ocupaba el cuarto lugar en viviendas nuevas iniciadas en 2016 y el tercero en terminadas.

Los expertos destacan que en España, el 40% de la bolsa de vivienda pendiente de vender se encuentra en áreas sin o con baja demanda, un 17% en zonas turísticas y el 43% restante en áreas metropolitanas. Y será en esas zonas urbanas y en aquellas de influencia turística elevada donde antes se digerirá el stock.