

(c) Libertad Digital SA Juan Esplandiu 13 - 28007 Madrid

España tardará, como mínimo, 5 años en absorber la sobreoferta de pisos

La sobreoferta de viviendas en España podría superar 1 millón de unidades en 2009, según el banco de inversión Goldman Sachs. Sin embargo, otros analistas nacionales sitúan el stock pendiente de venta en 1,5 millones de pisos. Mientras, la demanda media se situará en las 300.000 unidades anuales. Es decir, se precisarán, como mínimo, 5 años para absorber la sobreoferta existente. Además, el frenazo de la construcción amenaza con crear 1,4 millones de parados hasta 2010, situando la tasa de desempleo en el 15,5 por ciento. Y eso, tan sólo teniendo en cuenta la crisis del ladrillo.

LD (M. Llamas) La intensidad y rapidez con la que se está desarrollando la crisis inmobiliaria a nivel nacional amenaza con alargar el frenazo del sector durante los próximos años, en base al stock de vivienda acumulado y la caída de los visados para iniciar nuevas promociones.

Así, según Goldman Sachs, la sobreoferta de viviendas en España a finales de 2008 podría alcanzar las 850.000 unidades, mientras que el stock de **viviendas pendientes de venta en 2009 podría sumar 1,1 millones**. Se trata de la "mayor amenaza para el mercado inmobiliario español", incluso, superior a la restricción del crédito, según las estimaciones realizadas por el banco de inversión, que aparecen recogidas en un artículo del diario *The Wall Street Journal*.

Asimismo, el periódico considera que esta sobreoferta de viviendas "supone un 4 por ciento del total del inventario inmobiliario en España", y afirma que "llevaría años despejar el mercado, puesto que la demanda anual de vivienda ronda las 400.000 unidades". En base a estos cálculos, el banco de inversión Merrill Lynch estima en un informe similar que dicha sobreoferta de pisos sería suficiente para cubrir, "al menos, la demanda de tres años", informa *Europa Press*.

Sin embargo la realidad de la situación puede ser, incluso, mucho peor. La consultora nacional R.R. de Acuña & Asociados ya señalaba en noviembre del pasado año que el exceso de ofertas de viviendas acabadas y en construcción alcanzaba, "aproximadamente, **1,5 millones de unidades**". Teniendo en cuenta una demanda media anual situada entre las 300.000 y 400.000 pisos, el stock inmobiliario podría tardar en absorberse un mínimo de 5 años.

La demanda extranjera también caerá en los próximos años

Asimismo, el estudio de Merrill Lynch señala que el enfriamiento del mercado inmobiliario y las restricciones de crédito restan interés al mercado inmobiliario español de cara a la demanda extranjera. Además, advierte de que, pese al fuerte crecimiento de la inmigración registrado, "las evidencias demuestran que un significativo número de inmigrantes fueron contratados por empresas de la construcción, lo que, ante el áspero escenario para el sector, apunta a que la demanda de vivienda por parte de los inmigrantes está también destinada a caer".

Por otra parte, el **hundimiento de visados** de obra nueva el pasado mes de marzo (un 72 por ciento menos con respecto al mismo mes de 2007) avanza el frenazo que sufrirá el sector residencial español en los dos próximos ejercicios. "De mantenerse este ritmo de desaceleración, el año terminará en torno a los 400.000 visados", tal y como advierte el **Observatorio de Coyuntura Económica del Instituto Juan de Mariana** (OCE).

Es decir, el **menor ritmo de visados desde 1998**, cuando se concedieron 404.000. En ese ejercicio el número de ocupados en la construcción era de 1,45 millones de trabajadores frente a los 2,6 de inicios de 2008. Es decir, 1,2 millones más de parados.

La tasa de paro superará el 15 por ciento a corto plazo

Sin embargo, el OCE advierte de que "un buen indicador sería remontarse el número de ocupados de la construcción en el **período 1996-1997**, ya que fue el período de la anterior contracción de la vivienda. En este caso, el número de ocupados en la construcción sería de aproximadamente 1,2 millones". De este modo, el paro se incrementaría en **1,4 millones de personas en los dos próximos años** (hasta 2010), con lo que la **tasa de paro se elevaría hasta el 15,5 por ciento**. Muy próximo al cálculo **avanzado por Libertad Digital**.

Y ello, sin tener en cuenta el incremento del paro en otros sectores productivos del país.