

<http://www.economista.es/vivienda/noticias/3081479/05/11/Absorber-el-stock-de-viviendas-Haran-falta-mas-de-siete-anos-al-ritmo-actual.html>

¿Absorber el *stock* de viviendas? Harán falta más de siete años al ritmo actual

elEconomista.es
19/05/2011 - 10:19

✦ ¿Por qué no se reduce el *stock*?

[El dato de compraventa de viviendas de marzo](#) puso fin al espejismo de mejora con el que arrancó el año. La caída del 11,9% en las transacciones constató que la salud del mercado inmobiliario aún está lejos de restablecerse y todo apunta a que el ajuste continuará a lo largo de 2011. Así las cosas, con este ritmo de ventas, ¿cuánto se tardará en agotar el excedente de pisos?

Dependiendo de quien haga las cuentas, el *stock* de viviendas sin vender en España varía enormemente. De acuerdo con los datos del Ministerio de Fomento, la cifra se sitúa en torno a los 700.000 inmuebles, mientras que si se atiende a otros informes, como el de RR Acuña & Asociados, [el número alcanza los 1,52 millones](#) de casas terminadas y vacías a cierre de 2010.

Ante esta diversidad de resultados, el catedrático de la London School of Economics, Luis Garicano, opta por hacer sus propios cálculos en el blog [NadaesGratis](#) y concluye que el excedente de viviendas está más cerca del número que da la firma que la que procede de fuentes oficiales.

1,56 viviendas sin vender

Basándose en los datos del departamento que dirige José Blanco, "los más actuales", **el experto sitúa en 1,56 millones la diferencia entre las viviendas terminadas desde 2004 y las que han encontrado comprador.** Según extrae de los números de Fomento, en este periodo se han construido 3,8 millones de pisos -libres y de protección oficial-, mientras que se han vendido 2,2 millones.

De esta forma, y **en base al "ritmo de ventas actual", Garicano estima que serían necesarios unos siete años y medio** para reducir el *stock* y reactivar el mercado inmobiliario. Eso sí, siempre y cuando no se construyese "ninguna casa", destaca el catedrático de la London School of Economics.

Y para dar una idea más completa de la gravedad de la situación, pone de ejemplo Estados Unidos, donde "el inventario no ha supuesto nunca más de 12 meses de ventas". En cambio, en España podrían hacer falta hasta "90 meses de ventas" para absorber el total de inmuebles vacíos.

El pasado mes de febrero, los promotores aseguraban que ["ya se venden más pisos de los que se producen"](#) y anunciaban el comienzo de la reducción del excedente, ya que el mercado "ya

ha tocado suelo". Sin embargo, RR Acuña & Asociados apunta en su estudio que el sector no "arrancará" hasta 2015 y que el suelo no se pondrá a la venta por completo hasta después de 2030.

Por su parte, el Gobierno ha puesto en marcha varias medidas para animar la industria y, entre otras acciones, ha iniciado un *road show* por varios países europeos para promocionar el buen [momento para invertir en el sector inmobiliario de España](#)".