



La consultora RR De Acuña y Asociados estima que las viviendas de obra nueva de las zonas rurales tardarán más de diez años en encontrar un comprador y que algunas no se

La Rioja tardará más de siete años y medio en absorber el stock de pisos creado en la crisis



LUIS JAVIER RUIZ

✉ ljruiz@diariolarioja.com

El anuario estadístico del mercado inmobiliario, de RR de Acuña, cifra en más de una década el tiempo que pasará antes de que se liquide la obra nueva de las zonas rurales

LOGROÑO. El mercado inmobiliario ha alcanzado su punto de inflexión, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014 elaborado por la consultora inmobiliaria RR de Acuña y Asociados, que también apunta que la recuperación económica comienza a notarse. Pero los excesos de antaño siguen pasando factura. Lo hacen en forma de stock de viviendas que buscan a la desesperada un propietario. De acuerdo con la consultora, en España esa bolsa está formada por 1,6 millones de viviendas de las que 657.000 tienen entre difícil e imposible encontrar un comprador durante la próxima década. Algunas, auguran, no lo encontrarán nunca. La Rioja no es un oasis dentro de ese escenario. La consultora que ha elabo-

borado el anuario estima que la bolsa de viviendas que buscaban un dueño al cierre del 2014 (según sus datos la formaban 15.877 inmuebles) tardará en liquidarse 7,6 años. Esa es la media. Según donde se fije el foco, esto es, en función de la ubicación de la vivienda y de si es nueva o de segunda mano, la situación varía.

Para calcular cuándo se absorberá ese stock, el Anuario de RR de Acuña y Asociados crea el indicador 'tiempo de disolución de stock', resultado del cociente del total de viviendas en venta entre las operaciones de compraventa cerradas durante el año. El resultado de esa operación apunta que el periodo de disolución en el área metropolitana de Logroño (definida en el informe

como la capital de provincia más aquellos municipios que se encuentran dentro de su área de influencia por ser zona de expansión natural de la misma y tienen identidad similar a la capital de provincia como núcleo urbano) será de 5,4 años. En el conjunto de España ese acumulado está formado por 669.000 viviendas que se venderán antes que en La Rioja: el tiempo de disolución de ese agregado es de 4,5 años.

Esos 5,4 años es el tiempo que, manteniéndose constantes los niveles de compra y construcción del 2014 de La Rioja, requerirán las 7.042 viviendas que forman parte de esa bolsa que fue creciendo durante la crisis y que se engendró antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria para encontrar un comprador. La pu-

blicación de la consultora también señala que ese periodo está condicionado por la vivienda nueva (plazo de venta de entre 5,5 y 6,5 años, uno de los peores del conjunto estatal). Mejor perspectiva tiene la vivienda usada ya que su stock quedará disuelto en un plazo que oscilará entre los 3,5 y los 5,5 años.

'Lejos' de Logroño

Así, el escenario más gris (negro en algunos casos, deja entrever la consultora) es el que tienen las viviendas, nuevas y de segunda mano, que no están en el área de influencia de Logroño. Especialmente las de obra nueva. La Rioja cuenta con 5.400 viviendas nuevas 'lejos' de Logroño que tardarán en venderse (si se venden) más de una década. En el

Renovar los programas de gestión es ahora más fácil para las empresas riojanas

LOGIC [Soluciones Software] y SAGE ponen en marcha un Plan Renove para que las empresas obtengan hasta 5.000€ de ahorro en la adquisición de software de gestión empresarial (ERP) y comercial (CRM).



sage Gold Partner

grupoPancorbo
LOGIC
SOLUCIONES SOFTWARE



venderán nunca. :: JUAN MARÍN

caso de las de segunda mano, su demanda es superior y, con Navarra, Álava, Guipúzcoa, Cuenca y Cádiz, La Rioja tiene, aún siendo elevada, la mejor tasa de disolución: entre 5,5 y 6,5 años.

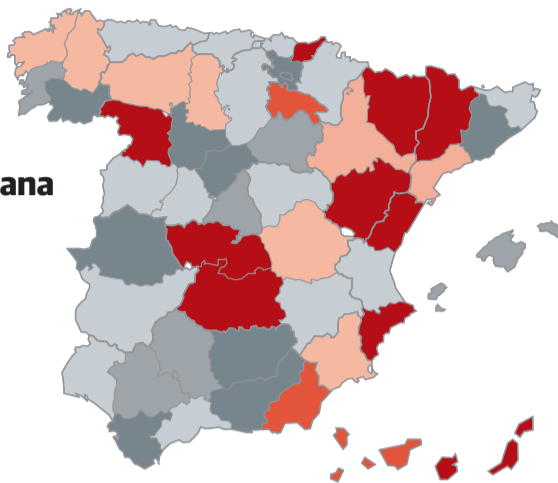
Estas viviendas forman parte de las 657.000 que, estima el anuario, peor salida tienen en el mercado (período de disolución de 10,8 años). De hecho, apuntan que «salvo casos puntuales, la acumulación de stock en áreas deslocalizadas de las áreas metropolitanas y de costa es exagerada y casi en su mayoría no tiene cabida en el mercado en el largo o muy largo plazo con los niveles de demanda actuales».

El anuario de RR de Acuña y Asociados también hace una radiografía del sector inmobiliario de la región a partir de diferentes fuentes estadísticas, para concluir que el mercado de segunda mano sigue siendo más atractivo –las ventas de obra nueva cayeron el 47,2% en el 2014 frente a un incremento del 5,4% de las usadas–. Detrás de esa preferencia está el precio medio: 12.000 euros más económica la segunda que la primera.

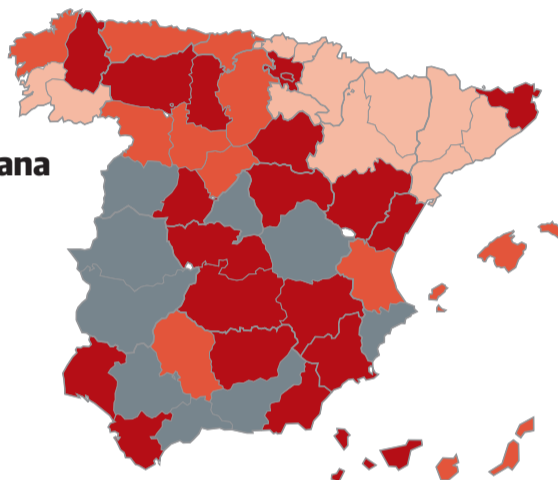
Tiempo de disolución del stock de viviendas

Por provincias

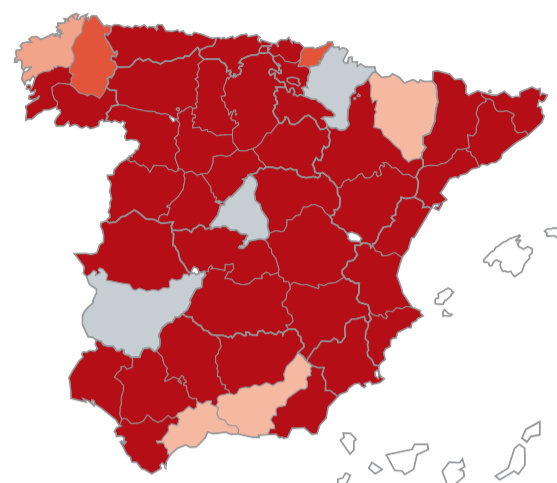
Vivienda nueva en área metropolitana



Vivienda usada en área metropolitana



Vivienda nueva en el resto de áreas



Vivienda usada en el resto de áreas

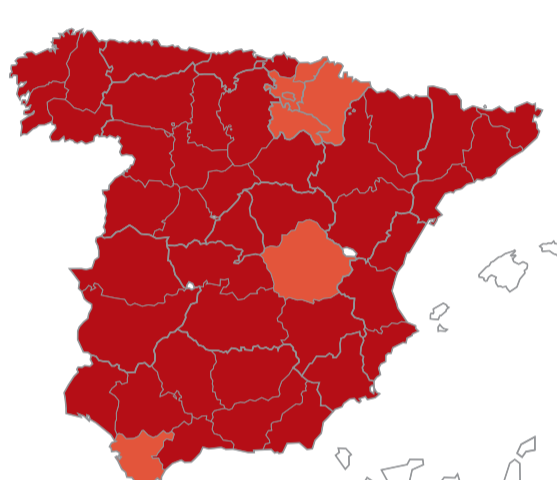


GRÁFICO J.A. SALAZAR

«Hay mucha vivienda vacía a la venta»

Uno de los responsables de la consultora autora del estudio apunta que el principal problema está fuera del área de influencia de Logroño

:: L.J.R.

LOGROÑO. «Después de siete años lo que ha cambiado es la tendencia tanto de la oferta como de la demanda del sector inmobiliario». Esa es la primera reflexión de Luis Rodríguez de Acuña, socio de RR de Acuña y Asociados, que entiende que se trata de una buena noticia el hecho de que comience a disol-

verse ese stock: «Se está vendiendo más vivienda de la que se está generando», recalca antes de hacer un recorrido por lo que ha sucedido en los últimos cinco ejercicios: «Durante los años 2011, 2012 y 2013 se mantuvo el nivel de stock de inmuebles y ha sido en el 2014 cuando hemos visto que se ha reducido en 58.000 viviendas».

En cualquier caso, Rodríguez de Acuña considera que ese punto de inflexión no debe ser entendido como un fortalecimiento de la obra nueva, esto es, que no necesariamente que empiece a disolverse el stock de vivienda nueva implica el arranque de nuevas construcciones y promociones. «Todo depende del

stock de la vivienda, también de la usada. Quizá un nivel bajo de stock de viviendas de segunda mano sí que justificaría el inicio de nuevas construcciones. También lo harían las preferencias personales de compradores que no deseen vivir en el centro de la ciudad y prefieran áreas residenciales periféricas. Es algo que puede suceder en determinados municipios».

El socio de la consultora apunta que «con un stock de 15.877 viviendas, La Rioja tiene un periodo de disolución de siete años y medio, plazo de tiempo que es bastante elevado ya que tiene muchas viviendas vacías a la venta». Esa realidad, aplicable tanto a la vivienda

nueva como a la usada, se agrava «con el elevado volumen de viviendas nuevas fuera de Logroño. Son 5.400 pisos para los que la demanda es bastante más baja».

Además, los riojanos prefieren viviendas de segunda mano. «El precio de la vivienda nueva se ajustó entre el 2010 y el 2013 y ese ajuste temprano del precio hace que el margen del promotor sea mínimo, por lo que es difícil que haya más ajustes de precio en la vivienda nueva. Frente a eso hay un stock desorbitado de segunda mano en donde hoy el ajuste del precio es muy grande por lo que al final el comprador acaba en el mercado de la usada».