

Las áreas urbanas de A Coruña tardarán 10 años en agotar su 'stock' de pisos nuevos

En Pontevedra y Ourense el desfase es menor y se tardará menos de tres años en vender la cartera pendiente. El incremento de la edificación en la provincia coruñesa es superior al 50%.

El estallido de la crisis dejó una numerosa bolsa de viviendas nuevas sin vender que en Galicia llegó a rozar los 40.000 inmuebles en su punto álgido. 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*, pero la reducción está siendo desigual en Galicia. Mientras en A Coruña y Lugo harán falta hasta diez años para deshacerse de los pisos en venta, en las áreas urbanas de las provincias de Pontevedra y Ourense la oferta de vivienda nueva se agotará en menos de tres años.

Según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario que acaba de publicar la consultora RR de Acuña y Asociados, 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% en áreas metropolitanas.

Y será en estas zonas urbanas y en aquellas de influencia turística elevada donde antes se absorberá el *stock*, según concluye este estudio. La reducción de esta oferta es fundamental para reactivar el sector de la construcción, pues mientras haya un importante número de pisos en venta en el mercado, los promotores no se animarán a incrementar la edificación.

Y dos factores influyen en el diferente ritmo de absorción del *stock*. Por un lado, en algunas áreas el *boom* del ladrillo ha sido más intenso y ha dejado un mayor número de pisos pendientes de venta y, por otra parte, la demanda de pisos también está siendo desigual según la zona.

En Galicia el mayor desfase de vivienda nueva pendiente de venta se sitúa en las provincias de A Coruña y Lugo (con más de 10 pisos en *stock* por cada 1.000 habitantes). En Pontevedra la ratio es de 8 inmuebles por cada millar de vecinos y en Ourense hay solo cuatro pisos sin vender por cada mil.

Según los últimos datos del Ministerio de Fomento, la cartera de pisos nuevos a estrenar en la comunidad gallega se ha rebajado ya a 24.565.

En todo caso, el estudio analiza no solo la absorción de las viviendas nuevas sino también la salida al mercado de la bolsa de inmuebles usados. Y los pisos de segunda mano se venderán antes, sobre todo los localizados en las áreas urbanas.

Con carácter general, en las áreas urbanas una vivienda nueva podría tardar hasta diez años en venderse, mientras que la oferta de segunda mano se agotará en menos de seis años.

Donde antes van a surgir nuevas necesidades de vivienda tras la absorción del actual *stock* de pisos va a ser en las áreas urbanas de Pontevedra y Ourense, que se quedarán sin oferta de nuevos inmuebles antes de 2020.

Según el estudio de esta consultora inmobiliaria, la vivienda nueva pendiente de venta se agotará en las zonas urbanas de Pontevedra en un plazo de entre 1,5 y 2,5 años. En Ourense será incluso antes: en 2019 ya no tendrá *stock* de inmuebles de primera mano.

Por la contra, en las urbes de la provincia de A Coruña y Lugo deberán esperar entre 5,5 y 10 años para dar salida a su cartera de pisos nuevos.

Fuera de las áreas urbanas, la absorción de la bolsa de inmuebles nuevos será más lenta. En los concellos de menor tamaño, los pisos construidos y que todavía están a la venta podrían tardar hasta diez años en encontrar comprador en A Coruña, Pontevedra y Ourense, mientras que en Lugo este plazo se reduce a cinco años y medio.

En cuanto a la vivienda usada hay menos diferencias entre la localizada en áreas urbanas o en el resto del territorio gallego. En las urbes de A Coruña y Pontevedra se calcula que esta bolsa de inmuebles se agotará en menos de seis años y en menos de cinco en Lugo y Ourense. Mientras que en los concellos de menor tamaño el principal tapón estará en Pontevedra, donde los pisos de segunda mano en *stock* podrían tardar hasta diez años en venderse. En el resto de Galicia el plazo

para agotar esta bolsa de inmuebles oscila entre los cinco años y medio de A Coruña y Lugo y los cuatro años y medio en Ourense.

En cuanto a la vivienda costera Galicia no tiene ningún *stock*. La mayor cartera de pisos pendientes de venta se concentra en el Mediterráneo, en las provincias de Valencia y Tarragona.

Y a pesar de que el *stock* de viviendas en las zonas urbanas de Pontevedra se absorberá en menos de tres años y a que no hay sobreoferta de vivienda costera, en esta provincia el incremento de la edificación en 2016 fue inferior al 5%, cuando en A Coruña en el último año el número de viviendas iniciadas creció por encima del 50%.

La edificación creció en tres de las cuatro provincias gallegas. En Ourense la cifra de pisos iniciados se duplicó el pasado año. Por el contrario, en Lugo se desplomó hasta un 40%.