



El stock de pisos nuevos y sin vender podría liquidarse en unos dos años

Un estudio de Acuña y Asociados dice que el remanente de viviendas está ya equilibrado, con un plazo previsto de venta inferior a los dos años. Se sitúa entre las 7.000 y 9.000 viviendas, cuando en los inicios de la crisis se alcanzaron unas 22.600

José Vicente Rodríguez 05.11.2018 | 05:00

Claves

- **Previsiones de precios**

Acuña espera que el crecimiento de la demanda de vivienda se mantendrá en un horizonte de tres años por el «elevado dinamismo de la economía española y las perspectivas de prolongación de la fase expansiva». Esto impulsará una aceleración de precios. En España se recuperarían niveles de 2006 y 2007 si los precios crecen un 4,2% en 2018, un 5,1% en 2019 y un 5,8% en 2020.

- **Alquileres**

La demanda de alquiler supone ya un 20% de la ocupación de los hogares españoles, y su tendencia va en aumento, dado que los demandantes son principalmente jóvenes, con menores ingresos y mayor dificultad de acceso al crédito. Acuña advierte de la «paradoja» de que los alquileres suben más que el precio de la vivienda, «forzando escaladas sobre las rentas de los inquilinos que pudieran dar al traste con las expectativas del inversor al no lograr ocupar sus inmuebles por este alza».

La reactivación del sector inmobiliario y el aumento de los ritmos de venta de casas han posibilitado que el **stock de viviendas que Málaga acumuló como herencia de la crisis haya descendido ya a niveles propios de una coyuntura normalizada**. De hecho, se calcula que, de mantenerse la actual demanda, el stock de pisos nuevos y sin vender podría liquidarse en **un plazo que no llega a los dos años** (aunque lógicamente, también habrá nuevas entradas al mercado de promociones ahora en [construcción](#)), lo que responde a una situación de «equilibrio». Al menos así lo estima la consultora [Acuña y Asociados](#) en su **Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2018**, que vuelve a situar a Málaga como una de las provincias con mejores ritmos de comercialización de todo el país.

Ponerle cifras exactas al stock de [vivienda en Málaga](#) es complicado, porque son muchas las metodologías que pueden aplicarse. El **Ministerio de Fomento**, a cierre de 2017, contabilizaba **9.200 viviendas nuevas sin vender** en la provincia. La Confederación Española de Asociaciones de Fabricantes de Productos de Construcción [lo situaba en un informe publicado hace unos meses en 7.400](#), y señala que los máximos fueron en su día (en 2009, tras estallar la crisis) de alrededor de 22.600. En cualquier caso, lo importante es que el ritmo de ventas se ha acelerado.

Y es que el año pasado se produjeron más de **440.000 compraventas en España**, encabezadas por Madrid y Barcelona (con cuotas del 15% y el 10% respectivamente), y seguidas por Alicante (7%), **Málaga (6%)**, Valencia (6%), Canarias (5%, aunque en este caso hablamos de dos provincias) y Baleares (4%). **Entre todas ellas suman el 53% de las ventas totales**, según recoge la consultora Acuña en su anuario inmobiliario de 2018. Por contra, hay 32 provincias que apenas superan conjuntamente el 20% de la demanda total «y acusan niveles de demanda débil para hacer frente al stock de vivienda de su provincia».

«El stock de oferta se va reduciendo cada vez más rápido debido al crecimiento de la demanda y a la **lenta recuperación de la edificación, que se hace esperar ante las necesidades de vivienda nueva**. La mayor absorción de la oferta se está produciendo en las principales áreas del país que abren camino en la regeneración de la actividad promotora. Frente a este avance en el excedente de oferta, aún una tercera parte del stock nacional se encuentra en áreas sin demanda o con baja demanda», comenta la firma, que sigue destacando la importancia del cliente inversor en el actual momento del mercado, tanto grandes fondos como pequeños inversores particulares.

«En el último año y medio existe un apetito creciente en la demanda por inversión que se ampara en el aumento de la demanda de alquiler y las bajas rentabilidades de los mercados financieros», recuerda la consultora.

Más obra nueva

En España, el stock de viviendas nuevas se situó en 2017 en las **341.000 unidades**, según Acuña (el Ministerio la eleva a más de 400.000), con una reducción del 13% sobre el año anterior. **Más de una cuarta parte de estas viviendas está en manos de las entidades financieras**, que se quedó en su momento con muchos activos inmobiliarios por las deudas de sus promotores.

El cálculo de la consultora es que **todo ese stock podría estar absorbido en un periodo de tres años con Madrid, Málaga, Canarias, Barcelona, Navarra, Baleares y Guipúzcoa con las mejores expectativas** «por tener mayor equilibrio entre oferta y demanda». Todo esto, claro está, anima a que cada vez se edifique más.

«La tendencia del inicio de obra nueva apunta a un mayor crecimiento del número de viviendas nuevas para los años 2018, 2019 y 2020, pero debido al gran volumen de stock de vivienda acumulada en muchas regiones y municipios **la recuperación esperada será lenta salvo en algunas áreas metropolitanas y de costa turística por la solidez en su demanda y el estrecho recorrido de la oferta**», estima la firma. Entre estas áreas más dinámicas está, por supuesto, Málaga.

El responsable de la consultora que ha elaborado el anuario, **Fernando Rodríguez de Acuña**, destaca la gran actividad de la provincia malagueña y considera que el stock puede calificarse ya como «simplemente técnico». **«Es una provincia que está tirando muy fuerte, con un mercado que tiene todavía mucho recorrido**. La capital ha protagonizado una gran expansión en los últimos años y luego está Marbella, [Estepona](#) y el resto de la Costa», comenta.

De hecho, el anuario de Acuña y Asociados revela que a nivel nacional **se iniciaron 81.000 viviendas nuevas en el último año**, lo que supuso un crecimiento del 26%, concentrándose la mitad de la actividad en Madrid (24%), Barcelona (11%), **Málaga (8%)** y Alicante (8%). En cuanto a viviendas terminadas, de las 55.000 que se acabaron en 2017, más de la mitad se concentraron en Madrid, Barcelona, Alicante, Málaga, Sevilla, Valencia e Islas Baleares.

A su juicio, **ni en Málaga ni en ninguna otra provincia hay de momento riesgo de burbuja inmobiliaria**, aunque sí se está percibiendo en algunas zonas concretas un **proceso de «calentamiento de precios»**. Los precios siguen, por lo general, un 26% por debajo de los que se alcanzaron en el boom inmobiliario (2006-2008), aunque ya están al nivel de 2004 y 2005, cuando el mercado estaba en pleno crecimiento.