

## León suma 10.574 pisos sin vender y tardará ocho años en digerir el ladrillo

La provincia leonesa es la que mayor número de inmuebles tiene en la Comunidad, casi el doble que en Valladolid que suma 5.880 pisos 'sin estrenar'

El excedente de viviendas que existe en España es todavía ingente y en esto la Comunidad no se aleja de la media. La digestión del 'boom' inmobiliario sigue a velocidad de tortuga y el año pasado todavía restaban 579.615 inmuebles residenciales de nueva construcción por vender en todo el país. De ellos el 7%, es decir, 40.216 están en Castilla y León.

Según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español elaborado por la consultora RR Acuña y Asociados, si a los pisos y chalés a estrenar les sumamos los de segunda mano puestos a la venta, el resultado es que existe en España un 'stock' de 1,71 millones de viviendas vacías en busca de un nuevo propietario.

De acuerdo con el estudio, «pese al descenso del 10,6% en los precios de la vivienda (el año pasado, según el INE), el esfuerzo financiero para la adquisición, según el Banco de España, se ha situado en 2013 en 33,2 ( en porcentaje del sueldo medio, tras crecer el 24,3% respecto de 2012) por razón de la pérdida de las exenciones fiscales y el comportamiento de los salarios».

«Estos dos desajustes por sí solos –añade– determinan una caída en los precios, y dentro de ello ha de considerarse que solamente vende aquel que lo hace más barato».

Si se tiene en cuenta que el número de viviendas en venta de los bancos «sigue creciendo» –ahora tienen aproximadamente el 20% de la oferta explícita y sus ventas representan entre el 25% y el 30% de las ventas finalistas–, y que la UE les «exige que se deshagan de estos activos», la conclusión es, para Acuña, ineludible: las entidades de crédito «tendrán que bajar precios para forzar ventas», de modo que «los precios seguirán bajando».

En concreto, podría volver a caer entre el 5% y el 7% anual durante los próximos tres ejercicios, lo que supondría un descenso acumulado del 21% adicional al ajuste que ya ha sufrido el sector, según el informe.

Con datos del cierre de 2010, el Ministerio de Fomento anunciaba que el excedente de viviendas nuevas por vender en Castilla y León ascendía a 42.724. Tres años después, la cifra solo ha bajado en unas 2.500. Hay que tener en cuenta que pese a que el sector de la construcción lleva años con registros de 'encefalograma plano', algunas viviendas sí se han edificado, principalmente

promociones inconclusas. En concreto, el año pasado se terminaron en la comunidad autónoma 4.207 casas, el 44,97% menos que en 2012.

De acuerdo con los datos del año pasado, la demanda de vivienda nueva (transacciones recogidas por los colegios de Registradores) se situó en Castilla y León en 6.673, con un retroceso interanual del 12,5%. De manera simultánea, la demanda ascendió a 8.079 en el caso de la vivienda usada (-6,6%).

El documento (que aúna en sus 350 páginas datos del INE, el Ministerio de Fomento, el Colegio de Registradores, los balances de las entidades financieras y los portales inmobiliarios) cifra en 1.147.670 las viviendas de segunda mano que están a la venta en España, pero no pormenoriza la cantidad por autonomías. Teniendo en cuenta que a nivel nacional suponen casi el doble que las de nueva edificación, en Castilla y León podrían rondar las 80.000.

### **Por provincias**

Las 40.216 casas nuevas por vender de la Comunidad se reparten a razón de 4.944 en Ávila; 4.548 en Burgos; 10.574 en León; 2.537 en Palencia; 3.582 en Salamanca; 3.263 en Segovia; 2.134 en Soria; 5.880 en Valladolid; y 2.754 en Zamora. Llama la atención el abultado número de León, que casi duplica a Valladolid, y Ávila, que supera a Burgos pese a su menor tamaño. Sin embargo, cruzando los números estadísticos con la ubicación de las viviendas y sus áreas de influencia – Ávila atrae a potenciales compradores de Madrid y Palencia, no –, el informe concluye que esta última provincia será la que más tiempo tardará en disolver su ‘stock’ total, en concreto entre 10,3 y 13,3 años. Le siguen León, Segovia y Soria, con entre 8,2 y 10,3 años. El resto, se sitúa en una franja de entre 6,4 y 8,2 años.

Si se tienen en cuenta solo las áreas metropolitanas, Palencia y León tardarán entre 9,8 y 13 años en acabar con los excedentes; Segovia y Soria, entre 7,3 y 9,8 años; Burgos, Valladolid, Ávila y Salamanca, entre 5,5 y 7,3; y, por último, Zamora será con entre 4 y 5,5, años la que más rápidamente disolverá el ‘stock’ acumulado.

### **Excepciones a la regla**

Existen excepciones en mercados, en las que este excedente se absorberá previsiblemente en dos o tres años, como es el caso de Madrid o las zonas de costa de Alicante y Málaga, si bien, tampoco en estos lugares existen condiciones suficientes para esperar un gran repunte de precios a partir de 2017, explica el informe.

En términos generales, el informe señala que los bancos aún cuentan con unas 400.000 viviendas –el 23% del ‘stock’– a las que dar salida bajo la atenta mirada de la UEyel Banco Central Europeo, lo que les debería empujar a venderlas con descuentos, y al mismo tiempo existe una sobreoferta que proviene de las crecientes herencias, en línea con el progresivo envejecimiento de la población, que también convencerá a los herederos de las ventajas de cerrar ventas primando la rapidez al precio.

Por el lado de la demanda, la situación del empleo hace pensar en una recuperación lenta de la ocupación, a tasas inferiores al 2%, con un mayor peso de los contratos temporales y a tiempo

parcial y con salarios cada vez más bajos. Unas condiciones que no hacen prever grandes incrementos en las transacciones.

Al mismo tiempo, la consultora cree que la demanda por parte de extranjeros no residentes «no es decisiva» y, en el caso del acceso a la financiación, estima que «el mercado va a ir mejor porque poco a poco va fluyendo el crédito», aunque de momento solo fluye a los segmentos más solventes.