



El 'stock' de viviendas sin vender en Galicia se liquidará a mediados de 2023

Los expertos prevén que esta bolsa de pisos ralentizará la recuperación del mercado inmobiliario en la comunidad y alertan de un aumento de precios del 5% en 2020

[Alexandra](#) Moledo

A coruña 22.11.2018 | 01:51

La recuperación del sector inmobiliario en el último año ha permitido que el *stock* de viviendas que Galicia acumuló por la sobreconstrucción durante el *boom* del ladrillo haya empezado a reducirse. Aunque en la comunidad gallega, según los datos del Ministerio de Fomento, todavía hay 22.300 pisos sin vender -el 5% del total del parque de viviendas- la bolsa de inmuebles disponibles se redujo el año pasado en un 9% gracias a la venta de 2.200. Las previsiones del mercado residencial apuntan a un crecimiento de la demanda y de los precios a medio plazo, eso sí, siempre que se mantengan las expectativas económicas. Y en ese contexto la asesoría fiscal **Acuña Asociados** recoge en su *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2018* que en Galicia se necesitarían cuatro años y un trimestre para disolver el *stock* disponible, es decir, hasta principios de 2023. En las cuatro provincias gallegas se superan los cuatro años, aunque en el caso de A Coruña y Lugo habrá que esperar aún otro semestre más.

A nivel nacional, el periodo es menor y se sitúa por debajo de los tres años. En Madrid, Málaga, Las Palmas y Tenerife la ratio para vender los inmuebles disponibles no llega a los dos años al contar con un mejor equilibrio entre oferta y demanda. En este sentido, el grupo avisa de que la consolidación de la reactivación del sector, aunque avanza a paso lento, se va confirmando con el aumento de viviendas iniciadas, lo que implica un crecimiento gradual de los edificios nuevos terminados en los próximos años.

Los últimos datos del Instituto Galego de Estatística (IGE) constatan esa tendencia, de forma que desde el año 2015 la construcción de obra nueva empezó a repuntar tras la caída continuada desde el inicio de la recesión. El número de edificios de nueva planta registrados el año pasado alcanza los 1.611, un 5% más que

los 1.534 del ejercicio anterior. Aun así, las cifras están muy lejos de los 6.200 inmuebles que se construían por año antes de la crisis, en concreto, un 75% por debajo.

La sobreconstrucción en los años de bonanza provocó en España este *stock*, según Acuña Asociados, "elevado y desproporcionado" para los niveles de demanda. Pero no es el caso de Galicia, que necesita quintuplicar la construcción de viviendas para cubrir la demanda, ya que cerró 2017 con casi 1.400 nuevos inmuebles frente a los 7.000 que se necesitan por año. De ahí, el incremento en el inicio de nuevas obras en la comunidad. Sin embargo, este año, a la espera de los resultados definitivos al cierre del ejercicio, la actividad se ha estancado, al contabilizarse 885 nuevas promociones de obra nueva, solo una más que en el mismo periodo del año anterior.

Los expertos que elaboran el informe ven "coherente" que el inicio de nuevos proyectos se encuentre en tendencia ascendente para "atender las necesidades futuras de vivienda", teniendo en cuenta -señalan- que el periodo de maduración de una obra es de dos años. Por tanto, apuntan que el ritmo de obra nueva será positivo tanto este año como en 2019 y 2020. De todas formas, advierten que debido al gran volumen de *stock* de vivienda acumulada, la recuperación esperada en el mercado inmobiliario será "lenta". Solo en áreas metropolitanas y de costa turísticas "la solidez de la demanda y la escasa oferta" permitirán acelerar la reactivación del sector.

En el estudio también se augura que el aumento de la demanda y la limitación de la oferta -pese al elevado *stock* acumulado- conducirá a una aceleración de precios. En Galicia el incremento esperado apenas superará el 5% en 2020, salvo en las ciudades y en las áreas metropolitanas donde las tasas de crecimiento podrían rondar entre el 10% y el 15%, los mismos índices que se manejan para las provincias de costa, y en especial, las que más dependen del turismo. Algo similar ocurrió ya el año pasado con el *boom* del alquiler, que disparó los precios a récord, de forma que viviendas de dos habitaciones que se rentaban a 400 euros ahora cuestan 600. Y eso a pesar de que en la comunidad gallega no se ha notado tanto el auge de los alquileres turísticos como en los destinos españoles más turísticos.