

El stock de viviendas se equilibra y empuja a la construcción de obra nueva en Málaga

Un estudio de la consultora Acuña dice que el remanente de viviendas nuevas sin vender es ya muy reducido, en torno a las 5.000 unidades, cuando en los inicios de la crisis se llegó a 22.600

[José Vicente Rodríguez](#) 19.12.2019 | 05:00

Obras de una promoción de viviendas en Málaga. Arciniega

Estima que la demanda se mantendrá fuerte en los próximos años.

El mercado inmobiliario malagueño, tras unos años de intensa reactivación de la demanda, ha conseguido **reducir el stock de viviendas heredado de la crisis** a un nivel «de equilibrio» y correspondiente a

una coyuntura ya normalizada, lo que sigue animando a que el sector acometa la construcción de obra nueva que satisfaga las necesidades de los compradores. Así lo estima la consultora **Acuña** en su último Anuario Estadístico correspondiente a 2019, publicado ayer y en el que se incluye a Málaga en el pelotón de provincias que mejor comportamiento muestran junto a Madrid, Barcelona, Baleares, Las Palmas, Huelva, Guipúzcoa o Vizcaya, entre otras. Acuña y Asociados señala en su estudio que **el actual ciclo positivo del mercado inmobiliario español puede estar ya mostrando «los primeros síntomas de agotamiento» debido al actual contexto económico** de incertidumbre pero cree que la demanda seguirá en niveles importantes durante los próximos años.

«En un análisis general de la demanda se observa que la fase alcista del ciclo inmobiliario comienza a presentar ciertos signos de debilidad que se han agudizado durante el 2019, año que podría representar el máximo de la etapa alcista de este ciclo», reconoce la consultora que, no obstante, es optimista de cara al futuro inmediato. «En esta segunda etapa en que la demanda permanecerá en niveles por encima de las 500.000 viviendas en España, será forzosa la generación de oferta, sobre todo en vivienda nueva» comenta la firma en su análisis, citando especialmente a las seis provincias que acumulan por sí solas la mitad de la actual producción inmobiliaria: Madrid (21%), Barcelona (8,7%), Alicante (7,4%), **Málaga (5,3%)**, Sevilla (4,1%) y Baleares (4%).



Según Acuña, a nivel nacional el sector cerrará en concreto el ejercicio con un alza del 4% de los precios, una demanda próxima a las 555.000 viviendas y un excedente de 850.000 en stock entre vivienda nueva y usada. La previsión es que ese parque tarde entre 1,6 y 2,8 años en ser absorbido (mientras, por otro lado, más obra nueva vaya llegando al mercado). **«El bajo nivel de stock en determinadas áreas invoca la necesidad de producción de vivienda nueva por encima de las 100.000 unidades terminadas en los próximos años», reitera.**

En el caso de Málaga, la consultora estima que **la provincia cuenta actualmente con unas 5.000 viviendas nuevas sin vender**, una cifra que, de mantenerse los actuales ritmos del mercado, da para cubrir un año de demanda (aunque lógicamente, también llegarán nuevas promociones ahora en construcción). Es cierto que ponerle cifras exactas al stock de vivienda en Málaga siempre es complicado, porque son muchas las metodologías que pueden aplicarse. El Ministerio de Fomento, a cierre de 2018, contabilizaba 7.000 viviendas nuevas sin vender en la provincia.

En cualquier caso, lo importante es que la aceleración del ritmo de ventas de los últimos años ha servido para drenar un stock de vivienda nueva que en los años más duros de la crisis (y cuando el mercado estaba casi paralizado) se fue por encima de las 20.000 unidades. El avance en la disolución de stock por la demanda se prevé que continúe al menos hasta el año 2021.

El consejero delegado de la consultora, **Luis Rodríguez de Acuña**, añadió ayer a este periódico que en Málaga puede haber además unas 45.000 viviendas de segunda mano a la venta en el mercado inmobiliario, una cifra que, a su juicio, también se enmarca en un escenario «de normalidad».

Sobre los precios, Acuña constata que a nivel nacional mantienen una evolución creciente, encadenando seis años de incrementos en el agregado nacional, con un repunte del 4% en 2019. Por consiguiente, la recuperación de los precios de vivienda a finales de 2019 es de un 14% desde mínimos, si bien todavía se sitúan un 20% por debajo de los máximos alcanzados en el ciclo anterior.

Las provincias de mayor dinamismo y que han recuperado mejor la posición de precios son Baleares, Las Palmas, Tenerife, Málaga, Madrid, Barcelona y Gerona. Con menor dinamismo han evolucionado Toledo, Castellón, Cuenca, Badajoz y Soria, que han mantenido hasta 2018 tasas de variación negativas.

La previsión de Acuña para los próximos tres años es de **continuar la evolución positiva de los precios hasta alcanzar niveles medios próximos al 90% respecto del máximo del ciclo anterior**. Tan solo media docena de provincias tendrán en 2022 un nivel similar o ligeramente superior al de máximos previos a la crisis.

Más obra nueva

La Asociación de Constructores y Promotores de Málaga (ACP) también destacó ayer el dinamismo que vive el sector. Para su secretaria general, Violeta Aragón, el stock ha caído ya a cifras tan normalizadas que, más que un remanente, no son sino un reflejo del actual flujo productivo, con viviendas nuevas que entran en el mercado y se venden con celeridad. «Las ventas van muy bien y esperamos que en 2020 la demanda también se mantenga, aunque sin lanzar las campanas al vuelo. Somos optimistas porque vemos un mercado saludable. El visado de proyectos ha crecido este año y eso indica que se van a hacer nuevas promociones. **En Málaga se han certificado en estos últimos meses grandes operaciones», recordó la representante del colectivo de constructores.**