

España solo ha digerido la mitad del ladrillo que dejó la burbuja

- El stock de pisos vacíos está cercano a un millón y volverá a crecer a partir de 2021

Distribución del stock de vivienda

Cifras en miles



Guillermo Ginés

MADRID Actualizado: 13/01/2020 01:04h

Hace ya más de una década que estalló, pero la **burbuja inmobiliaria** todavía persigue al mercado inmobiliario. España solo ha sido capaz de digerir la mitad del stock de pisos que se generaron durante el «boom» de la pasada década, y cuenta todavía con cerca de un millón de viviendas sin vender. De hecho, algunas de ellas ya tienen el cartel de **«invendibles»**.

Esta es una de las conclusiones del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, elaborado por la consultora Acuña. Según el informe, en 2013 había un stock de **1,6 millones de viviendas** en el mercado, «una oferta que superaba en seis veces a la demanda registrada en ese mismo año».

Atonía de la demanda

El «dinamismo» registrado en el último lustro en el mercado residencial permitió digerir el 40% de este stock de vivienda sobrante hasta 2018. Un porcentaje que, según las estimaciones de la consultora, llegó al **50% a finales de 2019**. Pero será complicado sacar al mercado los inmuebles restantes. Esto se explica por la atonía que todavía experimenta la demanda en determinadas provincias, sobre todo las del interior.

Ejemplo de ello son localizaciones como Palencia, donde al ritmo actual de compraventas serían necesarios 8,4 años más para disolver el stock de vivienda, Soria (7,4 años), Lérida (6,7 años) o Ávila (4,8 años). Por contra, el stock está cercano a acabarse en capitales de provincia como Madrid (0,7 años), Barcelona (1 año) o San Sebastián (1 año). Consultoras e inmobiliarias han hecho referencia en numerosas ocasiones a que el mercado inmobiliario se mueve dentro de **España a distintas velocidades**. Así, mientras en las grandes ciudades existe una falta de oferta que provoca que se encarezca el precio de la vivienda y, por efecto rebote, el precio del alquiler, en otras ciudades **la demanda sigue estancada** y sin perspectivas de crecimiento.

Pero no solo existen diferencias entre regiones. El mercado de la vivienda nueva ha evolucionado en estos años de forma muy diferente al de la vivienda usada, en gran parte por los **excesos que generó el anterior ciclo**. «A comienzos de esta fase alcista del mercado inmobiliario la promoción de nuevas viviendas prácticamente no ha sido necesaria debido a que la demanda se ha servido en gran parte del stock trasladado del ciclo anterior», destaca Acuña, que puntualiza que en los dos últimos años ha «proliferado» la construcción de **nuevas viviendas** en áreas «muy concretas» y con limitado stock. Lo cierto es que los visados de obra nueva pasaron de estar por debajo de las 50.000 unidades en 2015 a situarse por encima de las 100.000 tres años más tarde. Un crecimiento que refleja el dinamismo que ha atravesado el sector de la construcción en los últimos años.

El informe considera que, debido a este crecimiento de la construcción, la digestión del **stock de viviendas** se detendrá en 2021, año en el que la oferta de viviendas sin vender será de 1,6 veces las compras finalistas del mercado, dos décimas menos que a finales de 2019 y cinco puntos y medio menos que respecto a los máximos de 2013. Sin embargo, la consultora advierte de que a partir del año que viene «es probable que la generación de oferta comience a acumularse provocando **nuevos desequilibrios** que, en principio, no deberían ser tan problemáticos como los heredados del ciclo anterior». Distintos informes anticipan ya un cambio de tendencia en el mercado inmobiliario, sobre todo en ciudades como Madrid y Barcelona, donde los precios parecen haber tocado techo.

Más allá del stock, el informe pone de manifiesto que el precio de la vivienda repuntó un 3,8% el año pasado, quedándose un 20% por debajo de los máximos registrados antes de que estallara la burbuja inmobiliaria. Este incremento habría estado motivado por el encarecimiento de la vivienda de obra nueva, que según Acuña alcanzó el 9%.

La pirámide invertida

Más pesimista se muestra la consultora a la hora de evaluar la **evolución del mercado**. Acuña destaca que el mercado de la vivienda está condicionado por la creación de hogares y la pirámide demográfica. Y en su opinión la evolución que presentan ambos es «pesimista». «Esta situación se antoja irreversible en el medio plazo, y de no paliarse por la vía de la entrada de nuevos inmigrantes, nos volvería a situar en posiciones de abultada sobreoferta, con el consiguiente deterioro de los precios», destaca el informe, que considera que la apatía que experimenta el mercado inmobiliario en determinadas regiones se explica por la despoblación que ha desencadenado el envejecimiento de la población en estas localizaciones.