



En Madrid el stock de vivienda es insuficiente para atender a la demanda

Por [Madrid Sureste](#) 23 octubre, 2019 [Actualidad](#)

Si bien el sector inmobiliario en España se ha ido reactivando poco a poco, nos enfrentamos a un nuevo escenario: la vivienda disponible se está agotando. La razón es que, por una parte, la recuperación del Mercado de Trabajo y las mayores concesiones hipotecarias permiten aumentar la demanda y, por otra, **hay una reducción de la oferta por la falta de suelo urbanizado finalista, por lo que el stock de la vivienda va disminuyendo**. Tanto que algunos expertos prevén que, de continuar esta tendencia, el stock terminará por agotarse. Según datos del [Ministerio de Fomento](#), a finales del año pasado, en España quedaban algo menos de 500.000 viviendas sin vender, de las que poco menos del 30% correspondía a edificación nueva y cerca del 80% a vivienda de segunda mano, como se deduce del [Anuario Inmobiliario de la consultora RR Acuña](#).

Fomento subraya que también existe una gran demanda por parte de los ciudadanos y que el stock se absorbe con mayor rapidez que en otras provincias. En líneas generales, mientras en España la media del tiempo de disolución del stock de vivienda ronda los tres años, en Madrid, el stock se absorbe en menos de dos.

En Madrid, reducción del 93% del stock en dos años

La tendencia del desplome del stock de la vivienda que se detecta en España si cabe es más acusado en la Comunidad de Madrid y no digamos en la Capital. La [Sociedad de Tasación](#), que analiza los municipios con más de 50.000 habitantes de Madrid, calcula que **en la capital española quedan 6.319 viviendas nuevas para vender (3.067 solo en el área metropolitana)**, lo que significa una reducción del stock del 93,7% durante los dos últimos años .

Fomento subraya que también existe una gran demanda por parte de los ciudadanos y que el stock se absorbe con mayor rapidez que en otras provincias. En líneas generales, mientras en España la media del tiempo de disolución del stock de vivienda ronda los tres años, en Madrid, el stock se absorbe en menos de dos.

La [Sociedad de Tasación](#), que analiza los municipios con más de 50.000 habitantes de Madrid, calcula que **en la capital española quedan 6.319 viviendas nuevas para vender (3.067 solo en el área metropolitana)**, lo que significa una reducción del stock del 93,7% durante los dos últimos años .

Ya a finales de 2018 la Sociedad de Tasación auguraba que si el ritmo de absorción del stock de vivienda se mantiene en los niveles actuales, la oferta de vivienda nueva podría agotarse en un año, especialmente en los distritos que conforman la capital.

Y siguen subiendo los precios

El aumento significativo de la demanda y la apertura de los bancos a nuevas financiaciones a los hogares son algunas de las razones que explican esta reducción tan drástica del stock de la vivienda en Madrid. La consecuencia de una mayor demanda y una oferta frenada por la falta de suelo finalista es la de que los precios se eleven, tanto de la vivienda nueva como de la de segunda mano o de la vivienda en alquiler. En el caso del alquiler, el Ministerio de Fomento indica que los precios se han disparado en algo más de veinte puntos en apenas dos años y medio.

Ya a finales de 2018 la Sociedad de Tasación, auguraba que si el ritmo de absorción del stock de vivienda se mantiene en los niveles actuales, la oferta de vivienda nueva podría agotarse en un año, especialmente en los distritos que conforman la capital.

La vivienda de segunda mano

Al stock de vivienda usada que está a la venta, también ocurre lo mismo. Solo en Madrid se ha reducido un 42,9 %, en tres años, según un estudio publicado por [Idealista](#), que tomó en cuenta el período entre 2014 y 2017. Un dato representativo es que en dicho portal se anunciaban en venta más de 30.000 viviendas de segunda mano en 2014, mientras que en 2017, la cantidad se reducía a más de la mitad (17.000). La recuperación del mercado y la escasez de obra nueva vuelven a ser la causa. Además, parte de esta oferta no reúne los estándares exigibles en el siglo XXI, y en algunos casos no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad.

Madrid Sureste contribuirá a aumentar la oferta

Los expertos analizan la situación de Madrid como preocupante. Como cada vez hay menos vivienda en venta, sean nuevas o de segunda mano, se producen significativos incrementos en los precios, como adelantaba el año pasado Fernando Encinar, director de estudios de Idealista.

La única solución realista ante esta situación es la de activar el desarrollo de las bolsas de suelo urbanizable, especialmente aquellas que tienen en sus planeamientos un porcentaje elevado de vivienda protegida ya que estas viviendas no pueden venderse o arrendarse por encima de unos precios controlados por la Administración. **El Stock de este suelo se concentra principalmente en los ámbitos de la Estrategia del Sureste (Los Cerros, Los Ahijones, Los Berrocales y Valdecarros) donde se contempla la construcción de 100.000 viviendas**, siendo más de un [50% de ellas viviendas con algún tipo de protección](#).

La única solución realista ante esta situación es la de activar el desarrollo de las bolsas de suelo urbanizable, especialmente aquellas que tienen en sus planeamientos un porcentaje elevado de vivienda protegida ya que estas viviendas no pueden venderse o arrendarse por encima de unos precios controlados por la Administración

Otro aspecto a resaltar es que en estos ámbitos del Sureste tanto la Comunidad de Madrid como el Ayuntamiento de Madrid y en menor medida la Administración del Estado son propietarios de más de 7 millones de m², lo que les permitiría desarrollar importantes programas de construcción de promociones públicas de viviendas. Esta sería la mejor manera de atender a los jóvenes y a las familias con menor poder adquisitivo permitiéndoles poder seguir habitando en la Ciudad de Madrid y evitando su éxodo a municipios cada vez más lejanos de su lugar de trabajo.

<https://surestemadrid.com/stock-de-vivienda-es-insuficiente-para-atender-la-demanda/>

Las declaraciones de los nuevos responsables, tanto de la Comunidad como del Ayuntamiento, parece que van en esa dirección. Reconocen que es urgente poner en marcha las obras de urbanización del suelo que dispone de planeamiento aprobado para la construcción de viviendas y más si un alto porcentaje de ellas son de protección.