Se reduce el stock de viviendas español a 1,2 millones y se absorberá en 3 años

Por Redacción - 16 noviembre, 2018

El **stock de vivienda** en España **se redujo un 13% en 2017 pero aún acumula 1,2 millones de inmuebles vacíos.** Unos datos en los que se regresa a cifras de 2006, en plena burbuja inmobiliaria. Según el **Anuario Inmobiliario de la consultora RR Acuña**, 340.000 corresponden al stock de vivienda nueva y 867.000 a vivienda usada. El país es muy heterogéneo en cuanto a tiempo de disolución de este stock (2,9 años de media) por el tipo de demanda, y varía desde menos de 2 años en Madrid, Málaga y ambas provincias canarias a los más de 6,5 años de Ávila, Teruel o Soria.

El mercado de la vivienda sigue encarrilando años de recuperación desde lo peor de la crisis económica, con un aumento de las compraventas y en la concesión de hipotecas. La recuperación de los salarios en los hogares ha producido un incremento de la demanda, y una subida de los precios, que en pocos lugares está armonizada con la oferta.

Aún se siguen arrastrando los excesos de la época del boom, que el mercado no ha terminado de absorber en estos años. Sobre todo, en aquellas provincias donde la planificación urbanística se fue de las manos.

Según el **Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Española 2018,** elaborado por la consultora RR de Acuña y Asociados, durante el pasado 2017 el stock de vivienda se redujo un 13%, para dejar los inmuebles vacíos en unos 1,2 millones de casas. En concreto, 867.000 inmuebles son de segunda mano, frente a los 340.000 de obra nueva.

El sector financiero aún mantiene una cuarta parte de ese stock de viviendas a la venta con cerca de 300.000 viviendas (100.000 nuevas y 200.000 usadas). El resto quedan distribuidas entre promotores, particulares y otros agentes del mercado.

"El nivel de stock del último año se aproxima a lo que hubiera en el año 2006, pero esta vez con una demanda con la mitad de potencial de absorción que en aquel momento", destaca el informe.

Y es que la **disolución de ese stock** está siendo muy diferente y heterogénea en función de la zona en la que se encuentre y el nivel de demanda que tenga cada zona. De media, en España se tardarían 2,9 años para absorber toda la vivienda vacía. Según el informe, serían **4,5 años** de media para la vivienda nueva y 2,5 años de media para la vivienda de segunda mano.

Por provincias, **Madrid (1,6 años), Málaga (1,9)**, Las Palmas y Santa Cruz de Tenerife (ambas con 1,9 años), Barcelona (2), Navarra (2,2), Baleares y Guipúzcoa (ambas con 2,4) ofrecen las mejores ratios, lo que implica un mayor equilibrio entre oferta y demanda.

Por el contrario, las provincias de Ávila (7,4 años), Teruel (6,9), Soria (6,5) o Toledo (6,2) tienen un elevado stock en relación con su demanda, con tiempos de disolución superiores a los seis años.