

MONITOR DE INFRAESTRUCTURAS

La digestión del stock de viviendas no terminará hasta bien entrado 2021

España tiene la mitad del ladrillo inmobiliario de la crisis de 2008 sin sanear

La AEMIE considera que el saneamiento al 50% se produjo a finales de 2019

Héctor Chamizo

17 ENERO 2020/06:00H

Hace ya más de diez años que se desató la crisis inmobiliaria en España. Una recesión que llegó por el estallido de la burbuja del ladrillo y que todavía sigue causando claros efectos dentro del mercado inmobiliario. Y es que dentro del territorio español solo se ha digerido la mitad del stock de las viviendas que se generaron durante el apogeo de la década pasada. Tanto es así que queda un millón de pisos sin vender y algunos tienen ya la etiqueta de “imposibles de vender”.



El saneamiento de la industria inmobiliaria está complicado de que llegue a un estatus de absoluta recuperación, tal y como se observa en las últimas cifras. Ésa es una de las conclusiones que se pueden extraer del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, Desarrollado por la consultora Acuña. En este sentido, 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”, destaca.

La clave de los últimos años es que la demanda en términos de compraventa no termina de salir del estancamiento. El “dinamismo” que se ha registrado en los últimos cinco años en el ámbito residencial permitió que se haya digerido el 40% de este stock de vivienda sobrante hasta 2018.

La atonía de la demanda en muchas provincias

Se trata de un porcentaje que, según las previsiones, ascendió hasta el 50% en 2019. Únicamente la mitad desde hace una década. Con todo, resultará difícil que salga al mercado los inmuebles que restan. Esto viene justificado por la atonía que todavía experimenta la demanda en algunas provincias, sobre todo las del interior del panorama español.

Esto se puede ejemplificar con emplazamientos 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).

De este modo, consultoras e inmobiliarias han hecho referencia en multitud de momentos a que el mercado inmobiliario se mueve dentro de España a diferentes velocidades. Por tanto, mientras en las grandes urbes hay una carencia de ofertas que produce el encarecimiento de las viviendas y, por ende, el precio de los alquileres, en otras ciudades la demanda permanece sin cambios y con expectativas de crecimiento laxas.

La evolución a futuro

Aun así, el mercado de la vivienda nueva ha evolucionado en los últimos ejercicios con mucha diferencia, por los excesos del ciclo expansivo. Estos expertos indican que 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”.

Por el contrario, concreta que en los dos últimos años ha “proliferado” la construcción de nuevas viviendas en áreas “muy concretas” y con un stock limitado. La realidad es que los visados de obra nueva se movieron desde las 50.000 unidades en 2015 hasta superar las 100.000 en 2019. Este movimiento al alza evidencia el dinamismo que sí ha aparecido durante los últimos ejercicios.

Como consecuencia de este crecimiento de la construcción, la digestión del stock de viviendas se paralizará 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 un 5,5% por debajo de los máximos de hace siete años.

En última instancia, 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”, concluye la consultora.