

Expansión

25.06.2014 MADRID J. M. L

Portada » Empresas » Inmobiliario

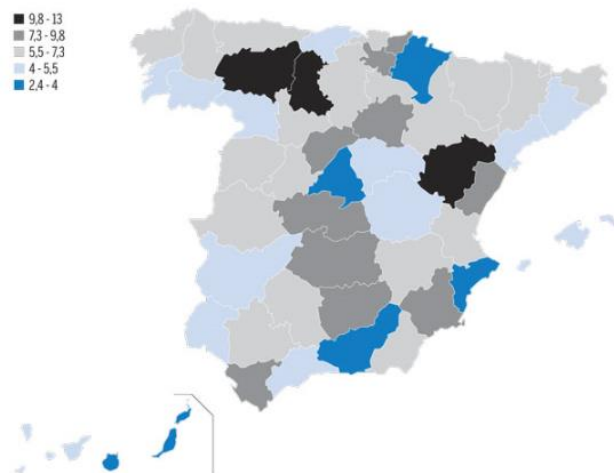
Madrid y Alicante, las que antes reducirán el stock de vivienda

La fiebre del ladrillo inundó España de viviendas que siguen, siete años después del pinchazo de la burbuja, sin encontrar comprador. El mayor empuje de la demanda y la parálisis constructiva han propiciado, sin embargo, que ese excedente vaya disminuyendo. Aun así, el grueso del stock no desaparecerá hasta dentro de 7 años, según la consultora RR de Acuña & Asociados. Es decir, a mediados de 2021, pero en algunas zonas tardará más y no lo hará hasta 2025 e incluso hay lugares donde no lo hará nunca.

TIEMPO PARA QUE DESAPAREZCA EL 'STOCK'

Estimación, en años.

- 9,8 - 13
- 7,3 - 9,8
- 5,5 - 7,3
- 4 - 5,5
- 2,4 - 4



Fuente: RR de Acuña & Asociados

Expansión

El presidente de la consultora, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, explicó ayer, en la presentación del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014, que el actual stock de viviendas en España es de más de 1,73 millones de unidades, de las que un 23% (400.000) se encuentra en manos de las entidades de crédito.

En dicho informe, la consultora elabora una media de los años necesarios para acabar en cada provincia y en cada zona metropolitana con todas las viviendas ofertadas. Así, hay localizaciones concretas en las que hay «necesidad de viviendas» para determinadas tipologías –como Madrid, Alicante, Granada, Navarra y Las Palmas de Gran Canaria–, que son las que parten con ventaja en este punto, ya que son las que menos tiempo necesitarán para

drenar su excedente (ver gráfico adjunto). En otras localizaciones –«la gran mayoría», según el informe– los stocks son imposibles de finiquitar «en una década».

Del informe se desprende que en 2016 el excedente se reducirá hasta 1,57 millones de viviendas (155.000 menos que al finalizar 2013), mientras que la demanda será sólo de 332.000. Es decir, el tiempo que aún restaría para la disolución del stock sería de 4,7 años.

Por otro lado, 400.000 viviendas del excedente se encuentran en manos de la banca, cuya única salida de drenaje es la rebaja agresiva de precios, según Acuña.

El informe no ofrece datos autonómicos relativos al sobrante de ladrillos (nuevos y de segunda mano), pero el Instituto de Práctica Empresarial (IPE) sí elabora un ránking sobre las regiones que tienen más pisos de primera mano sin vender.

Madrid, peor que Cataluña

Según esta clasificación, las regiones con más stock son Comunidad Valenciana (164.000 pisos) Andalucía (102.500) y Castilla-La Mancha (83.700). Entre las tres concentrarán más de la mitad del excedente de viviendas a cierre de 2014. En concreto, el 53,6%. En el lado opuesto, Extremadura (3.238), Navarra (3.854) y Baleares (7.965) son las que menos stock tienen.

Cataluña cuenta con un excedente de 12.977 viviendas, menos de la mitad que Madrid (27.198 casas).

Hay un camino principal para acabar con los pisos fantasma o que, simplemente, no encuentran comprador: las hipotecas. Si fluye el riego sanguíneo de la vivienda, todo mejorará más rápido.