



Valladolid tardará entre seis y ocho años en dar salida a las casi 6.000 viviendas nuevas que tiene en venta

Óscar Fraile - jueves, 24 de julio de 2014



Valladolid tardará un mínimo de seis años y medio en dar salida al 'stock' de vivienda nueva en venta. - Foto: Jonathan Tajés

Un informe de la consultora RR de Acuña & Asociados sostiene que el "stock" inmobiliario del área metropolitana se consumirá un poco antes, entre los próximos cinco y siete años

Es cierto que el mercado inmobiliario camina desde hace algunos meses al equilibrio perdido en el inicio de la crisis por el estallido de la burbuja inmobiliaria. Pero todavía queda mucho sendero que recorrer. O esa es una de las conclusiones a la que ha llegado la consultora RR de Acuña & Asociados en su Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014. Se trata de un estudio que, entre otras cosas, desgana la evolución del stock de viviendas desde el año 2007 y hace una estimación de lo que puede pasar en el futuro más inmediato.

Y en lo que se refiere a Valladolid, la consultora prevé que el mercado no se normalizará en todo lo que queda de década. El informe dice que en la provincia hay unas 5.880 viviendas a la venta a las que se tardará en dar salida entre 6,4 y 8,2 años. «Restablecer el equilibrio será más lento que el crecimiento previsto por diferentes organismos para la generación de empleo», dice el anuario.

Un poco menos se tardará en dar salida al stock inmobiliario del área metropolitana, entre cinco años y medio y siete años, dice RR de Acuña & Asociados. Y eso a pesar de que en esa zona, en municipios como La Cistérniga, Arroyo de la Encomienda y Zaratán, está el mayor número de viviendas a la venta, según señalan desde la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Valladolid (Aspriva). Eso sí, su vicepresidente, Gonzalo Jolín, puntualiza que los datos de este estudio no coinciden con los que maneja su asociación, que hizo su propio informe recientemente para concluir que el número de viviendas en venta en Valladolid se limitaba a 1.700 el año pasado y que esa cifra se podría haber reducido hasta las 1.200 en la actualidad.

Por lo tanto, sus cálculos sobre lo que tardará en desaparecer el stock en venta también son diferentes. «Si tenemos en cuenta que en la época de bonanza se vendían unas 4.000 viviendas al año y durante la crisis unas 500, se puede concluir que se podría dar salida a este stock en los próximos dos o tres años», explica.

Por otro lado, RR de Acuña & Asociados vaticina que la principal vía que tendrán las promotoras y las entidades financieras para encontrar comprador tendrá que seguir siendo el abaratamiento de la vivienda. «Los precios seguirán descendiendo como consecuencia del desajuste de oferta y demanda hasta alcanzar el nuevo equilibrio». En este sentido, también asegura que «el esfuerzo financiero para la adquisición de vivienda, según el Banco de España, creció en 2013 un 24,3 por ciento por razón de la pérdida de las exenciones fiscales y el comportamiento de los salarios». En consecuencia, «los precios seguirán bajando, toda vez que la oferta se mantiene o sube ligeramente, y solo venderá el que lo haga más barato». También es cierto que el informe prevé que «habrá un incremento de la demanda provocado por una mejora en el empleo y por un mayor crecimiento económico».

La situación de Valladolid está en la media de España y se aleja de los extremos que se dan en otras provincias. Una de ellas está en Castilla y León. Palencia, junto a Teruel, son las dos ciudades que más tardarán en armonizar el mercado: entre diez y trece años. En el otro extremo, las que tardarán entre tres y algo menos de cinco años: Madrid, Lugo, Navarra, Tarragona, Alicante y Málaga.

El anuario se complementa con otro tipo de datos, como que Valladolid tiene un parque de 278.614 viviendas, de las que el 81,25 por ciento están en propiedad y el 13,1 por ciento en alquiler. Por otro lado, la cuantía de la hipoteca media descendió el año pasado un 5,33 por ciento hasta los 93.353 euros.

Por otro lado, en 2013 se volvió a registrar un considerable descenso de transacciones de vivienda nueva (-32,3 por ciento) y mucho más moderado en el de segunda mano (-3,9 por ciento).

En lo que respecta al precio de locales comerciales, oficinas y naves industriales, los precios cayeron el año pasado un 15,3, un 16,6 y un 13,1 por ciento, respectivamente, y la demanda hizo lo propio.

«Hay muchas más que saldrán a la venta»

Desde Aspriva aseguran que la normalización del mercado hará que salgan muchas más viviendas a la venta. Según Jolín, «hay muchas personas que ahora tienen sus viviendas en alquiler porque no las quieren vender por lo que les ofrecen», aunque sostiene que sí que se lo plantearán «cuando el mercado se recupere». Eso sí, el vicepresidente no está de acuerdo con las predicciones de RR de Acuña & Asociados respecto a la evolución de los precios en el futuro. «Ha tocado fondo», sostiene. No obstante, avisa de lo complicado que es hacer predicciones porque «el mercado es muy localista» y zonas como Laguna, Zaratán y Valladolid pueden evolucionar de forma distinta. Por barrios, reconoce que en zonas como Villa del Prado la oferta ha descendido considerablemente porque muchos vendedores ya han encontrado comprador.