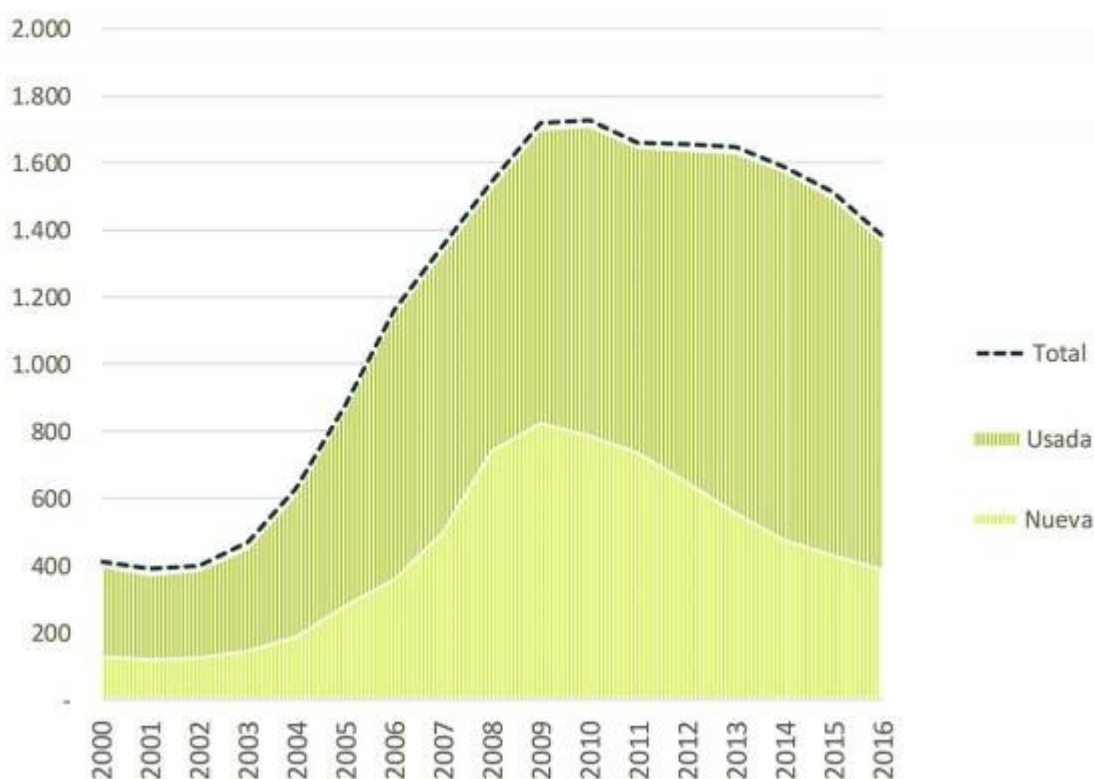


El lastre de la vivienda: aún arrastra 1,36 millones de casas vacías en venta por toda España

Stock de vivienda

(Cifras en miles de viviendas)



Fuente: R.R. de Acuña & Asociados

El ritmo de compraventa de viviendas, la concesión de hipotecas y la mejora de la confianza del consumidor comienzan a bailar al son de la recuperación del sector inmobiliario. Sin embargo, la realidad es que todavía hay un excedente de oferta considerable y que principalmente se encuentra en zonas con poca demanda. **El sector sigue arrastrando 1,36 millones de viviendas vacías a la venta**, por el aumento de las herencias y de las adjudicaciones por parte de la banca. No obstante, queda lejos de las 1,7 millones de casas que había en 2010.

Pero este stock aumentará a la vista de los balances de los bancos y Sareb. La consultora RR de Acuña y Asociados estima que cuentan con 973.000 viviendas en promoción y terrenos para 1,5

https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/09/14/747998-el-lastre-de-la-vivienda-aun-arrastra-1-36-millones-de-casas-vacias-en-venta-por#xts=352991&xtor=EPR-75-%5Besta_pasando_20170915%5D-20170915-%5Bm-01-titular-node_747998%5D-565858@3

millones de casas, si bien muchos de estos terrenos nunca verán levantarse casas por su mala ubicación o mal estado de desarrollo.

Según cifras de la consultora, el stock acumulado durante el inicio de la crisis se originó por el exceso de oferta y el deterioro de la demanda. Su pico más alto se alcanzó en 2010, con 1,7 millones de inmuebles y desde ese año, la demanda ha logrado absorber 348.000 viviendas tanto nuevas como usadas. 2016 se cerró con 1,364 millones de casas. Esto se debe gracias al bajo número de viviendas terminadas y a la mejora de la demanda.

De este stock de vivienda nueva y usada, los bancos cuentan con 128.000 nuevas y 260.000 usadas, con lo que quedan 976.000 en manos de promotores, particulares y otros agentes del mercado.

Las regiones que agotarán antes el stock serán Madrid, Barcelona, Baleares, Canarias y Málaga serán las regiones que agotarán antes la oferta de vivienda nueva, en menos de tres años, y lo mismo ocurrirá en la mayor parte de la oferta en provincias de costa turística.

El precio de la vivienda, a dos velocidades

Aunque el precio de la vivienda subió de media en España un 2,4% el año pasado, lo cierto es que todo depende de las distintas provincias y sus mercados locales. Por ejemplo, hubo caídas de precios en 25 de las 52 provincias españolas, zonas donde la recuperación está siendo más lenta debido a la debilidad de la demanda frente a una gran concentración de stock en sus áreas.

El precio se comporta mucho mejor en las principales áreas metropolitanas y de costa turística como Isla Baleares, Barcelona, Madrid, Málaga o Islas Canarias. Aquí el precio sube de media entre el 5,6% y el 3,8%. Las mayores caídas se dan en Soria, Palencia, Álava, Orense y Navarra, con caídas de entre el -3'5% y -1'9%.

Previsiones para el mercado residencial

A partir del año 2020 la demanda irá cayendo debido a las malas expectativas demográficas. Hasta entonces, la demanda insatisfecha y embalsada durante la crisis irá saliendo y permitirá el aumento de las compras. Este año las compraventas cerrarán por encima de las 433.000 viviendas, un 15% más que el año anterior, pero luego irán moderando su crecimiento hasta 2019.

En vivienda nueva, por autopromoción y compra, RR de Acuña y Asociados estima una demanda neta de 99.000 viviendas para 2017, esto es, un crecimiento del 22%, tasa media que se mantendrá en los dos años siguientes. La demanda de vivienda usada crecerá durante este año 2017 hasta hacer un neto de 334.000 viviendas demandadas, e irá perdiendo ritmo en el medio plazo, ajustándose a la oferta que gradualmente se irá haciendo más escasa en relación con las necesidades del parque.

https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/09/14/747998-el-lastre-de-la-vivienda-aun-arrastra-1-36-millones-de-casas-vacias-en-venta-por#xts=352991&xtor=EPR-75-%5Besta_pasando_20170915%5D-20170915-%5Bm-01-titular-node_747998%5D-565858@3

Con todo ello, la firma espera que cada año se absorba 150.000 viviendas durante los próximos tres años, pasando el stock de 2016 cifrado en 1'364 millones de viviendas a 907.000 viviendas en 2019. La vivienda nueva se reducirá un 16% en los próximos tres años desde las 391.000 viviendas actuales, y la vivienda usada podría reducirse hasta un 40% en el mismo periodo desde las 973.000 viviendas en stock de usada del 2016.