

Málaga tardará todavía entre tres y cinco años en dar salida al stock de pisos nuevos

Unas 12.300 viviendas heredadas de la burbuja inmobiliaria siguen sin venderse aunque el ritmo previsto es de los mejores del país

La provincia de Málaga tardará todavía entre tres y cinco años en terminar de dar salida al stock de más de 12.300 viviendas nuevas (acabadas y sin vender) que acumula aún como herencia de la burbuja inmobiliaria, según las previsiones del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014 recién publicado por la consultora Acuña y Asociados. El informe sitúa a Málaga, eso sí, como una de las zonas de España que más rápidamente comercializarán este excedente de inmuebles que mantiene taponado el mercado. La provincia comparte estas mejores perspectivas de venta con Alicante, Madrid, Tarragona y Lugo. En el lado opuesto del panorama español, Palencia o Teruel tardarán entre 10 y 13 años en poder vender los pisos heredados de la época del boom.

En toda España, el stock de vivienda nueva embolsada asciende a unas 580.000 unidades, según el cálculo de Acuña y Asociados (si se suma la vivienda usada, la bolsa alcanza los 1,7 millones).

Atendiendo por zonas, la mejor previsión es para la franja costera de Málaga, cuyos plazos de comercialización de vivienda nueva se mueven en los tres años y medio, lo que representa el mejor comportamiento de toda el litoral mediterráneo junto a Alicante. Provincias como Barcelona, Valencia y Cádiz se mueven en un horizonte de entre 6 y 8 años mientras que la franja costera de Granada presenta los peores presagios para la salida de su stock, con plazos que van desde los 8 hasta 14 años.

La zona del Área Metropolitana de Málaga muestra un ritmo de ventas más pausado que el de la Costa, aunque también se sitúa entre los más rápidos de España. Según el informe, las viviendas de los municipios que conforman la corona en torno a Málaga capital podrían ser vendidos en un plazo de entre 4 y 5,5 años. En este caso, las áreas metropolitanas de Madrid, Pamplona y Granada sí presentan perspectivas algo mejores, con la expectativa de tener todo vendido en un plazo de entre 2,4 y 4 años.

En cuanto a las viviendas del resto de zonas (por ejemplo, el interior), el cálculo es que se tardarán entre 4 y 6 años en dar salida al stock en Málaga. En este segmento, la provincia también tiene las previsiones más halagüeñas junto a Cádiz, Murcia, Madrid, varias provincias gallegas y la zona del Cantábrico.

El estudio señala que 2014 constituye «un hito y un cambio de tendencia para los desequilibrios generados entre la oferta y la demanda desde el 2007». No obstante, sostiene que reestablecer el equilibrio económico para reactivar la demanda será un proceso «más lento» de lo que se tarde en comenzar a empleo. Acuña y Asociados afirma que en la mayor parte de las áreas españolas los precios seguirán descendiendo como consecuencia del desajuste de oferta y demanda. También observa disparidades y diferencias entre las distintas áreas, tanto en «desequilibrios entre oferta y demanda», como en las tendencias bajistas de precios, que fluctúan de una zona a otra.

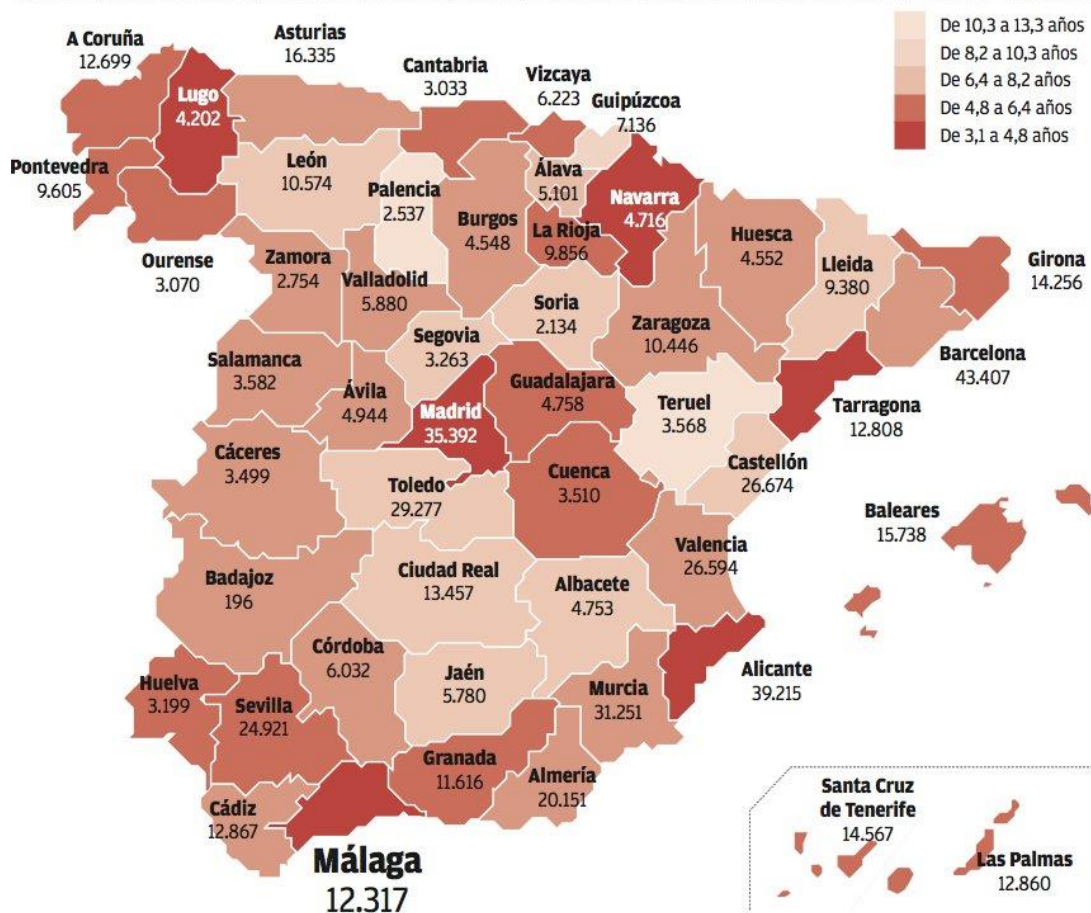
Hechas estas consideraciones, afirma que las previsiones de empleo formuladas por Eurostat y por otros organismos, sumadas al ajuste esperado de precios, permiten pronosticar un aumento de las ventas netas de hasta un 24% hasta 2016.

Más compras de extranjeros

Estas perspectivas pueden verse reforzadas por el repunte de operaciones que se viene produciendo en la provincia desde finales de 2013, gracias al tirón de las operaciones cerradas por ciudadanos extranjeros e inversores nacionales. La demanda de los malagueños, en cambio, continúa prácticamente «congelada». La prueba es que sólo el 40% de las compraventas realizadas este año se están viendo acompañadas de la firma de una hipoteca, la tasa más baja que se recuerda de la historia reciente. En los cuatro primeros meses del año se han efectuado casi 7.200 compraventas (aunque sólo el 44% eran nuevas), un 10% más que en el mismo periodo el año anterior, mientras que se han formado 2.848 nuevas hipotecas, con un descenso interanual del 13,5%.

Stock de vivienda nueva terminada y sin vender en España

DATOS POR PROVINCIAS



Fuente: Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2014 de Acuña y Asociados

DPTO. INFOGRAFÍA ▶ LA OPINIÓN