

La Costa Blanca tardará menos de 4 años en dar salida a todo el 'stock' de pisos del 'boom'

La fuerte demanda de extranjeros y el ajuste de precios en la vivienda residencial sitúan a Alicante y Madrid como las que menos tiempo necesitan para acabar con sus excedentes

BERNAT SIRVENTAlicante

Domingo, 29 junio 2014, 00:32

Dos datos de importantes empresas del mundo inmobiliario aparecidos esta misma semana apuntan en la buena dirección de la recuperación del sector del ladrillo, el que más empleo generó durante la burbuja y el que más paro aportó cuando aquella se pinchó. Tinsa, una de las principales tasadoras del país y la más activa en el sector financiero durante el 'boom' inmobiliario, asegura que el precio de los pisos ya no cae y que, a final de año, incluso repuntará, más en unas zonas, como la Costa Blanca, que en otras. De hecho, en Xàbia el precio de tasación para Tinsa solo se redujo dos décimas en el primer trimestre de este año respecto al mismo período de 2013.

Que en cuanto a precios el sector inmobiliario ha tocado suelo forma parte de un argumentario a veces contradictorio por parte de expertos. Pero que Tinsa y, unas semanas antes, el Ministerio de Fomento, que apuntaba a un ligero repunte de precios en determinados municipios alicantinos tras ocho años consecutivos de debacle sin piedad, coincidan no es cuestión baladí. Nada menos que un 2% en Benidorm, pese a que siguen cayendo en Alicante capital, Torrevieja y Orihuela.

Ahora, el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2014, de la firma consultora Acuña & Asociados revela que la venta de pisos va a seguir subiendo con fuerza, aunque con precios a la baja. También en la Costa Blanca. Calcula que las ventas netas de pisos primera y segunda

residencia pasarán de 228.000 unidades en 2013 a 332.000 en 2016. Es decir, casi el 50% más, un dato doblemente positivo que llega de la mano de la única consultora que realmente vaticinó la profundidad de la crisis del ladrillo allá por el año 2008. El arranque de este estudio no deja lugar a las dudas de que lo peor ha podido pasar, pero no todo: «Desde finales del año 2013 y principios de 2014 ha habido una intoxicación de datos, cifras y especulaciones no fundadas acerca de una mejora del sector inmobiliario español».

Signos de cambio

Pero se extraen signos de cambio, sobre todo en la Costa Blanca, como ya había anticipado hace unas semanas, a través de este diario, la filial inmobiliaria del Banco Sabadell, Solvia. Acuña & Asociados cree que el mayor empuje de la demanda (con fortalezas en Alicante especialmente) y la parálisis constructiva (aunque ya se han iniciado en la Costa Blanca hasta mayo 1.150 viviendas nuevas, más de la mitad que en todo 2013) permiten que el excedente de viviendas vaya aligerándose. Aun así, el grueso del 'stock' en España no desaparecerá hasta dentro de unos siete años, o sea, en el año 2021 aún habrá retales del 'ladrillazo'.

Pero no es el caso de Alicante, que junto a Madrid, Granada, Navarra y Las Palmas, llevan la delantera por una mayor demanda y tardarán apenas entre 2,4 y 4 años en acabar con todos sus excedentes. Concretamente, Alicante y Madrid serán las provincias españolas que menos tiempo necesiten, algo que también apuntaba hace unos días un informe técnico de Solvia del Banco Sabadell en este diario.

Frente a esta posición de claro privilegio, en otras muchas provincias no se acabarán los 'stocks' (y por tanto no se iniciarán nuevas promociones) hasta al menos dentro de una década. Así, Teruel, Palencia y León tardarán entre 9,8 y 13 años y entre 7,3 y 9,8 años provincias tan próximas como Castellón o Murcia, además de Cádiz, Jaén, Ciudad Real, Toledo, Segovia, Soria y Vizcaya.

Provincias competidoras de la Costa Blanca en el mercado inmobiliario como Barcelona, Tarragona o Málaga no podrán acabar con sus stocks en menos de cuatro a cinco años y medio. La Comunitat Valenciana tiene el mayor 'stock' de pisos de España: 164.000 viviendas, frente a 102.500 en Andalucía y 83.700 en Castilla-La Mancha. Cataluña solo acumula 12.977 unidades, justo la mitad que en la Comunidad Madrid.