

La provincia tardará entre seis y ocho años en vender su stock de viviendas

La alta tasa de paro que acumula Cádiz lastra las operaciones de venta para dar salida inmediata a un excedente de 13.000 pisos

El mercado inmobiliario gaditano resucita después de siete años en coma profundo debido a la crisis del ladrillo. Los primeros síntomas de este tímido repunte se advierten en el descenso de las viviendas en stock. La provincia acumuló en 2009 más de 20.500 pisos sin posibilidad de vender. La burbuja inmobiliaria dio al traste con promociones enteras, mientras que el aumento del paro provocó un efecto perverso entre los titulares de hipotecas al no poder afrontar los pagos mensuales del crédito. Mientras tanto, el balón de los precios se desinflaba y el valor de los inmuebles iniciaba su vertiginosa caída. En 2012, el stock de viviendas en Cádiz, según el Ministerio de Fomento, era de 17.080 y ahora asciende a 12.867. El responsable de la Federación Provincial de Empresarios de la Construcción, Emilio Corbacho, reconoce que el descenso en el stock significa que en cuatro años se han vendido algo más de 4.213 pisos en la provincia y «eso es fruto de una bajada de precios y, sobre todo, de la apertura del grifo de la financiación por parte de los bancos».

No obstante, aún queda mucho camino por andar. La provincia tardará, al menos, entre seis y ocho años en desprenderse de su stock de viviendas. Se trata de un dato constatado por el gabinete de Acuña y Asociados que acaba de publicar el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español de 2014. Esta consultora destaca que el presente año constituye un hito y un cambio de tendencia para los desequilibrios generados entre la oferta y la demanda desde el 2007. No obstante, será clave el comportamiento del mercado laboral a la hora de corregir los desajustes en el sector inmobiliario. En este apartado, Cádiz juega con desventaja. La provincia cuenta con una tasa de desempleo del 42,4% y 251.000 desempleados, según la EPA del segundo trimestre del año. El Anuario presta especial atención a la zona costera gaditana, que prevé también entre seis y ocho años de media la salida de los pisos en stock, una situación que se alarga a las viviendas del interior, que es de siete a diez años.

Privilegios de la Costa del Sol

La provincia no figura por tanto entre esas zonas del país que están llamadas a soltar lastre inmobiliario a corto plazo. Este es el caso de Málaga. El informe sitúa a la Costa del Sol como una de las zonas de España que más rápidamente comercializarán este excedente de inmuebles que mantiene taponado el mercado. Málaga comparte estas expectativas con Alicante, Madrid, Tarragona y Lugo. En el lado opuesto se encuentran Palencia o Teruel, que 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. Según el estudio realizado por esta consultora, 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 todo el litoral mediterráneo junto a Alicante. Así, 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.

Emilio Corbacho destaca que el stock de vivienda tiene salida en Cádiz y su venta dependerá, por un lado, del empleo y, de otro, de la política de préstamos que impongan a partir de ahora los bancos. En este sentido incidió también en la bajada de precios. En Cádiz capital el descenso no ha sido tan pronunciado como en el resto de la provincia. Así, de los 3.174 euros que costaba el metro cuadrado en la capital en 2008 se cotiza ahora a 1.943 euros, según el portal inmobiliario Idealista. Por tanto, el precio medio de una vivienda tipo, es decir, un piso de tres dormitorios y 100 metros cuadrados, pasa a costar poco más de 200.000 euros en Cádiz, cuando hace siete años este mismo piso costaba de media casi 360.000 euros.

Por lo que respecta a la provincia, un piso medio en la provincia llegó a costar algo más de 268.000 euros en 2007 y en la actualidad ese mismo inmueble cuesta unos 140.000 euros, ya que el valor medio de los inmuebles en la provincia de Cádiz es de 1.402 euros el metro cuadrado frente a los 2.686 de hace ocho años.

Todo apunta a que la tendencia cambiará este año en el sector inmobiliario porque el stock de viviendas empezará a disolverse después de seis años de crecimiento.