

España absorberá todo el stock de viviendas en casi tres años según RR Acuña

La consultora Inmobiliaria RR Acuña ha publicado el Anuario estadístico del mercado Inmobiliario del cual se desprende que durante el pasado 2017 el stock de vivienda se redujo un 13%, para dejar los inmuebles vacíos en unos 1,2 millones de casas y que el ritmo de absorción de este stock llega a cifras del 2006.

Una de las consultoras inmobiliarias españolas más fiables y potentes elabora cada año un **Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario**. RR Acuña llevan ya 22 años haciéndolo y este año tampoco han faltado a su cita. En el informe remarcan que el mercado inmobiliario español “acelera el pulso apoyado en el tono expansivo de la economía actual” y que “las previsiones son que continúe haciéndolo durante los próximos años”. En este contexto, pero, **alertan de que esta expansión es sobre todo territorial**. Las principales plazas metropolitanas y de costa turística es donde se nota más, y es precisamente en éstas donde la oferta empieza a escasear y se necesita construcción de obra nueva.

Según RR Acuña, **con el aumento de la demanda de compraventa de viviendas por inversión el stock de viviendas se va reduciendo cada vez más rápido**. Además, el lento ritmo de edificación ayuda a que cada vez haya menos viviendas vacías en el mercado. En las principales capitales españolas es donde se absorbe con mayor facilidad todo ese fondo de viviendas consiguiendo de esta manera una mayor regeneración de la actividad promotora. Pero “frente a este avance en el excedente de oferta, aún **una tercera parte del stock nacional se encuentra en áreas sin demanda o con baja demanda**” destaca el informe anual.

De esta forma, provincias como **Madrid, Málaga o las provincias canarias mantienen un ritmo alto de absorción** y en menos de dos años podrían terminar con el stock de viviendas. Al otro lado, está **Ávila, Teruel o Soria que tardarán 6'5 años en absorber la totalidad del stock** de su vivienda. Pero en la media española, estos casi tres años de tiempo para absorber el total de la vivienda en stock nos llevan a cifras de antes de la crisis. Según datos de la consultora, **durante el pasado 2017 el stock de vivienda se redujo un 13%, para dejar los inmuebles vacíos en unos 1,2 millones de casas**. En concreto, 867.000 inmuebles son de segunda mano, frente a los 340.000 de obra nueva. De este fondo, el sector financiero dispone de 300.000 viviendas (100.000 nuevas y 200.000 usadas). El resto, unas tres cuartas partes, se distribuye entre promotores, particulares y otros agentes del mercado.

La capacidad para absorber el stock de viviendas varía no solamente según la provincia, sino también según el tipo de vivienda. Por eso, **se tardarían unos 4'5 años en absorber el total de vivienda de obra nueva frente a los 2'5 años de media para la vivienda de segunda mano**. El informe de RR Acuña hace una distinción geográfica según si Área Metropolitana, Costa Turística o Resto de áreas. En el primer caso, con mercados muy variados y con un alto grado de movilidad (Madrid, Barcelona, Navarra y Málaga), se acumulan hasta 527.000 viviendas con una absorción media de 2'4 años. Asimismo, la Costa Turística (Islas Canarias y Baleares, la Costa Blanca, Málaga) cuenta con un stock de 249.000 viviendas y tardarán 2'8 años de media en colocarlo todo. El resto de áreas disponen de un total de 430.000 viviendas, el 35% del stock, que podrían colocar en una media de 3'9 años.

El ritmo de absorción de viviendas es alto y se mantiene así **“con una disolución media de 185.000 viviendas al año, llegados a 2020 el stock se situará en 647.000 viviendas”**. Este ritmo afectará sobre todo en las principales capitales, donde se concentran el mayor número de transacciones. Mientras que en las zonas menos concurridas (el 40% de los municipios) seguirán con un ritmo muy bajo, disponiendo de un alto stock frente a una demanda insuficiente. Cabe destacar que a este fondo hay que sumarle los **activos en obra en curso y suelo en el sector inmobiliario, con una capacidad para el de desarrollo de más de 1.000.000 de viviendas**, de las cuales la banca atesoraría el 70% de esa capacidad.

El Anuario estadístico del mercado Inmobiliario termina avisando de que el futuro del mercado depende de “cómo se desenvuelva la demanda y de si la oferta se desarrolla de manera planificada”. Respecto a la evolución de la demanda, existen riesgos sobre las condiciones de financiación muy sujetas a los salarios cambiantes de los usuarios y, a largo plazo, sobre el relevo generacional del demandante. Y recuerda que, si la oferta se volviera a desbordar debido a una mala planificación, se podría volver al descontrol previo al boom. La consultora resume la situación en que se encuentra el mercado y sus previsiones de futuro advirtiendo que hay que seguir con un **“crecimiento sostenido de la demanda y aceleración de precios a medio plazo, con marcadas divergencias entre mercados regionales, y siempre que se mantengan las expectativas de la economía española”**.