

[Vivienda Economía en CincoDías.com](#)

## ¿Dónde están las viviendas sin vender de Madrid?

**Vallecas y municipios como Pinto y Valdemoro concentran el grueso de la vivienda nueva sin vender de Madrid. El cinturón sur acumula más stock por el exceso de producción en la época precrisis, entre otras razones.**

**Miriam Calavia Rogel - Madrid - 17/05/2011**

¿Cuánta **vivienda nueva sin vender** tiene Madrid y dónde está? En toda la región se estima un **stock** de 68.000 viviendas, mientras que en la ciudad un reciente estudio lo reduce a 5.000, cifra que algunos expertos dan por buena y otros consideran demasiado optimista teniendo en cuenta la restricción del crédito. Desagregado por zonas, el **cinturón sur** de Madrid es el que concentra la mayor parte de la oferta de obra nueva.

A nivel regional, Julio Rodríguez, del Consejo Económico y Social (CES), calcula que, según los certificados de fin de obra en la comunidad, el stock de vivienda terminada y no vendida desde 2004 asciende a 129.000. Dejando a un lado la autopromoción, el excedente se estima en unas 68.000 viviendas, la mayor parte repartidas por municipios del sur como Pinto o Valdemoro. Esto se explica en parte porque "los compradores tienen preferencia por zonas del norte como la Sierra", indica Rodríguez.

Ya en la capital, Carlos Smerdou, consejero delegado de Foro Consultores, defiende los datos del último estudio de la consultora y garantiza que [quedan 5.000 viviendas libres nuevas sin vender, un 48% menos que hace cuatro años](#). Aclara que el informe no incluye vivienda protegida ni comunidades y cooperativas de propietarios, pero asegura que el stock seguirá reduciéndose en la ciudad mientras no se pongan en marcha **nuevas promociones**. "Aunque los ritmos de venta son menores dada la difícil situación del mercado actual, apenas se construye desde hace tres años", sostiene.

Apunta además que algunas promociones que han rebajado sus precios "están vendiendo bien, de seis a diez vivienda al mes". Destaca especialmente una promoción del Pau de Vallecas en manos de una entidad que, según Smerdou, vende a un ritmo de 20 viviendas al mes a un precio de entre 2.300 euros y 2.400 euros el metro cuadrado.

El estudio de Foro Consultores revela que en Vallecas se concentra el 28% de la oferta de vivienda nueva de la ciudad. En concreto, Villa de Vallecas, con un stock de casi 800, y Puente de Vallecas, con algo más de 600, suman unas 1.400 viviendas. Villaverde cuenta con 524 inmuebles nuevos y Carabanchel, con 454. Por su parte, las nuevas promociones en Valdebebas elevan el excedente de Hortaleza a 446 casas.

Nicolas Llari de Sangenis, director general de residencial y entidades financieras de CB Richard Ellis, comparte la idea de que "hay una importante tendencia de reducción del stock en Madrid en comparación con otras ciudades". Suscribe que el stock oscila entre 5.000 y 6.500 viviendas y prevé que en unos 18 meses la práctica totalidad "estará en manos de propietarios". Coincide en que el **grueso de la producción** se concentra en el Pau de Vallecas y algunas zonas del este como Getafe, Buenavista o Móstoles. "El este-sur de la comunidad acumula bastante producto en comparación con los PAU del Norte porque se produjo mucha

más vivienda en el anterior ciclo, incluso por encima de la demanda real de es momento", explica. "El stock de ahora es la sobreoferta de antes", reitera.

Comenta que "es cierto que la zona norte tiene más tirón para las rentas medias-altas", pero argumenta además que allí "no se llegó a construir tanto y hubo menos fallidos con los bancos".

Según los datos que maneja la consultora Richard Ellis, los precios de las viviendas tipo de dos o tres dormitorios en el área metropolitana del sur se sitúan entre los 160.000 euros y los 240.000.

### **Dos años de media para el equilibrio**

Otros expertos no son tan optimistas respecto a la evolución del stock. Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, director de proyectos de la consultora RR Acuña y Asociados, considera que a Madrid todavía "le quedan de media dos años para llegar al equilibrio" entre la **oferta** y la **demanda**. Admite que en algunos municipios de la provincia y en zonas muy concretas de la ciudad, como el centro, hace tiempo que la vivienda nueva está prácticamente agotada por la paralización de nuevas promociones. Sin embargo, sostiene que en los últimos ocho meses se ha detectado un aumento de la oferta de **pisos de segunda mano** que "sigue manteniendo alto el stock".

"Oferta en Madrid hay mucha. Solo hay que bucear en los portales inmobiliarios y echar un vistazo a los carteles en la calle", afirma Rodríguez de Acuña, que explica que en caso de que se normalizara la **situación económica**, el stock en el primer anillo de Madrid podría absorberse en un año. No obstante, "el desempleo es galopante y existen muchos problemas de financiación", advierte.

Precisamente, la dificultad del acceso al **crédito**, unido al alza de los **tipos de interés**, los **cambios fiscales** y la escasez de planes estatales de vivienda mantiene paralizado el sector residencial en todo el territorio español, asegura José Joaquín Belda González, agente de la propiedad inmobiliaria. "Hay una paralización del mercado y apenas hay salida para el stock, aunque parte se está destinando al alquiler", asevera.

En opinión de Belda, son los bancos y cajas los únicos que "juegan con ventaja al dar mayores facilidades de financiación" para sus activos inmobiliarios. Explica que las entidades cuentan con promociones propias que "están destrozando al pequeño promotor e impiden que se recupere el sector privado".

Belda señala que "la reducción del stock existente es mínima" y al actual ritmo de ventas [-las transmisiones de la propiedad se desplomaron un 12% en marzo](#) una vez agotado el efecto del fin de la **desgravación fiscal**- "durará entre 8 y 10 años". Además, advierte que en la medida en que se vayan finalizando las viviendas ahora en construcción y continúen las **ejecuciones de embargos**, el excedente seguirá aumentando. A su juicio, una de las posibles soluciones para evitar generar más stock y reactivar el mercado es la modificación de la Ley Hipotecaria para "poder negociar con el banco la flexibilización de los pagos de la hipoteca en caso de estar en una situación extrema".