



/ 4 de Noviembre de 2011

España necesitará más de tres años para `soltar´ 1,5 millones de pisos en venta

Lento o muy lento. Estos son los únicos compases a los que se moverá el ladrillo español de cara a absorber el actual stock de pisos. En estos momentos, hay más de 1,5 millones de viviendas con el cartel de "se vende". Con una demanda media de 450.000 casas anuales, se necesitarían casi tres años y medio para dar salida a esos inmuebles.

[Estefanía Fonseca](#) / www.invertia.com

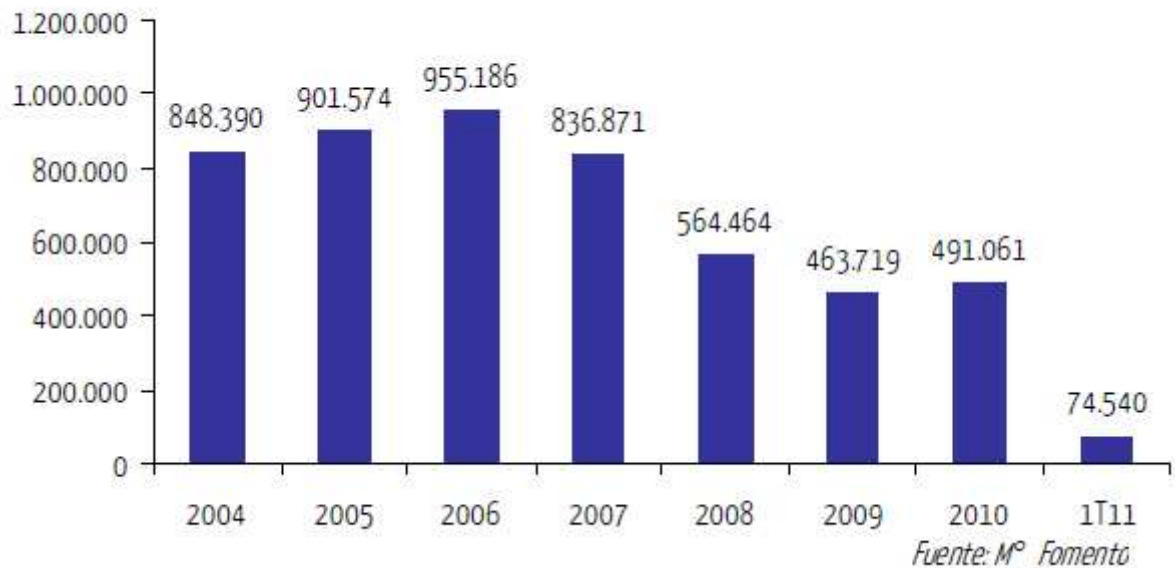
Jueves, 3 de Noviembre de 2011 - 7:40 h.

Hace varias semanas, el experto inmobiliario Borja Mateo publicaba en Invertia un artículo en el que desglosaba por provincias [cuántos pisos hay a la venta en España y cuántos están aún en construcción](#). De acuerdo con las fuentes consultadas por Mateo, España cuenta con un total de 1,534 millones de pisos en venta, tanto de primera como segunda mano.

Todo apunta a que esta cifra será muy difícil de digerir para la economía española porque el mercado inmobiliario, tal y como defienden promotoras y asociaciones, ya no volverá a ser el que fue en los años del *boom*. Por ejemplo, consideran que el ritmo de operaciones de compraventa de viviendas se asemejará más al de los últimos dos años.

En este sentido, las transacciones inmobiliarias tocaron su nivel más bajo en siete años al cerrar 2009 con la venta de 463.719 pisos, según la estadística del Ministerio de Fomento. Al año siguiente, este dato mejoraría (491.287 casas) como consecuencia de fin de la desgravación para la compra de vivienda habitual. Además, desde el pico máximo marcado en 2006 estas operaciones se han reducido en torno al 50%.

Transacciones inmobiliarias



Es decir, que si se toma como media una demanda de 450.000 viviendas por año, **España tardará cerca de tres años y medio en absorber los 1,534 millones de pisos** que actualmente hay en venta. Una agonía que se prolongaría hasta 2017 si a las viviendas en venta se sumasen los 1,303 millones de construcciones iniciadas.

MENOR DEMANDA FINALISTA

Queda claro que el comportamiento de la demanda tendrá un papel de peso en el futuro del ladrillo. Lo que resulta más difuso de predecir es cómo va a evolucionar de cara a los cambios del próximo Gobierno, [el PP recuperará la deducción](#), y en un momento de gran convulsión financiera tras las nuevas exigencias de capital a la banca española, lo que sin duda cerrará aún más la concesión de préstamos hipotecarios.

Asimismo, algunos expertos consideran que la demanda seguirá deprimida. RR Acuña & Asociados fijaba en su último informe que la generación de nuevos hogares ronda los 357.000 al año. De este importe, sólo se constituye como demanda finalista en torno al 60-70%, lo que se traduce en alrededor de 240.000 viviendas. O lo que es lo mismo, **seis años y cuatro meses para dar salida al actual stock de pisos en venta**.