



# El 'stock' de viviendas nuevas sin vender aún supera el medio millón

LLUÍS PELLICER, Barcelona España sigue digiriendo lentamente el volumen de casas nuevas sin vender que dejó el estallido de la burbuja inmobiliaria. El stock de pisos de nueva construcción se redujo el

año pasado en un 5% respecto a 2013, hasta los 535.734, según el Ministerio de Fomento. Los restos de la burbuja se concentran allí donde se construyó a destajo en tiempos de bonanza, de modo que las provincias con

más viviendas desocupadas sobre el parque total son Castellón, Almería y Toledo. El sector advierte de que buena parte de esos inmuebles, sobre todo los que están mal ubicados, difícilmente hallarán salida.

cias con mayor volumen de pisos nuevos vacíos estén ubicados en la costa Mediterránea y en Castilla-La Mancha. En términos relativos, las provincias con más stock son Castellón (6,45% del total), Almería (5,47%), Toledo (5,39%) y Albacete (4,31%). En Madrid y Barcelona, donde ya han vuelto las grúas para empezar nuevos proyectos, esa proporción se sitúa en el 1,4% y el 1,7%, respectivamente. Y según Fomento, el stock es inexistente en Cantabria y Extremadura, donde no computa ninguna casa nueva por vender.

"Se vende poca obra nueva, pero además, la que está absorbiéndose es la que se está completando más recientemente, porque es la ubicada en la zona con mayor demanda", explica García-Montalvo. Julio Rodríguez, miembro del colectivo Economistas frente a la crisis y vocal del Consejo Superior de Estadística, asiente y pone énfasis en el papel que juegan los inversores. "El stock pesa sobre la recuperación del sector, pero quienes están tirando de la demanda no están interesados en esas viviendas. Para que el mercado pueda absorberlo el freno sobre el que hay que actuar es el mercado de trabajo", sostiene Rodríguez, quien recuerda que la tendencia de reactivación "más firme" se está produciendo en el mercado de alquiler.

En una veintena de provincias el stock de viviendas vacías es superior a las 10.000 unidades. En general, los descensos se situaron alrededor de la media del 5%, salvo en Málaga (16,4%) y A Coruña (8,3%). En el otro extremo, en Álava, Bizkaia, Ceuta y Melilla, ese volumen de viviendas aumenta, aunque desde niveles relativamente bajos. Según Fomento, el parque total de viviendas se incrementó en apenas 51.000 unidades en todo 2014, hasta rozar los 25,5 millones. Se trata del menor incremento en décadas, otro indicio de la pesada digestión del legado de la burbuja.

La bolsa de casas recién construidas tocó techo en 2009, cuando el mercado quedó paralizado, las grandes compañías del sector colapsaron y sus activos empezaron a pasar a los balances de las entidades financieras. Ese año el país acumuló casi 650.000 viviendas nuevas sin comprador. Desde entonces, el volumen se ha ido reduciendo, aunque a un ritmo del 3,6% anual. "Un descenso del 5% sigue suponiendo una cantidad minúscula", asegura el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra (UPF) José García Montalvo.

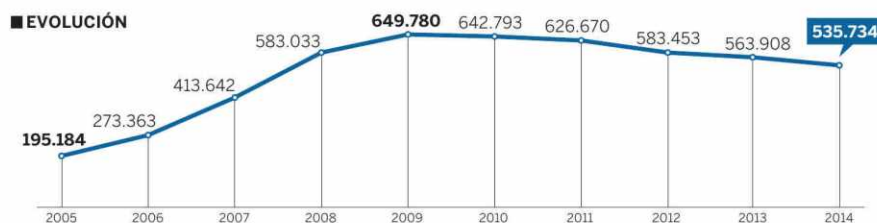
La lentitud en ese drenaje se debe sobre todo a dos factores. Primero, las ventas de viviendas están remontando, pero de forma muy desigual: mientras las transacciones de pisos usados suben el 42%, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), las de casas nuevas caen el 37%. Eso supone que apenas el 20% de las ventas correspondan a obra nueva, cuando entre 2008 y 2013 representaban la mitad.

La segunda razón es que el mercado da por perdida buena parte de esa bolsa de vivienda. "Parte de ese parque no se puede vender", señala García-Montalvo. El servicio de estudios de Bankinter estima que en esa situación se hallan unas 150.000 viviendas, ubicadas sobre todo en barrios o urbanizaciones fantasmas o en zonas de la costa sin demanda.

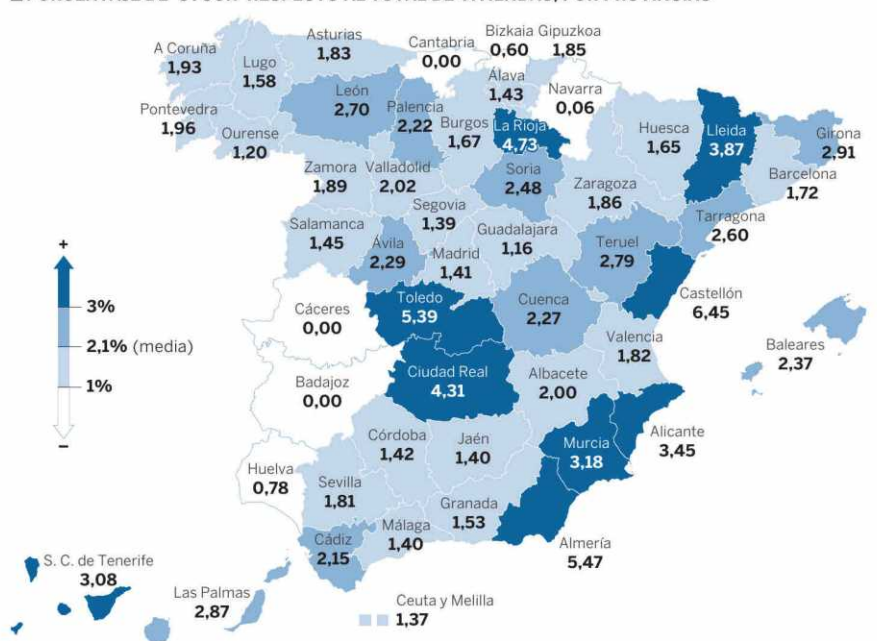
Ello explica que las provin-

## Viviendas nuevas sin vender

### EVOLUCIÓN



### PORCENTAJE DE 'STOCK' RESPECTO AL TOTAL DE VIVIENDAS, POR PROVINCIAS



Fuente: Ministerio de Fomento.

EL PAÍS