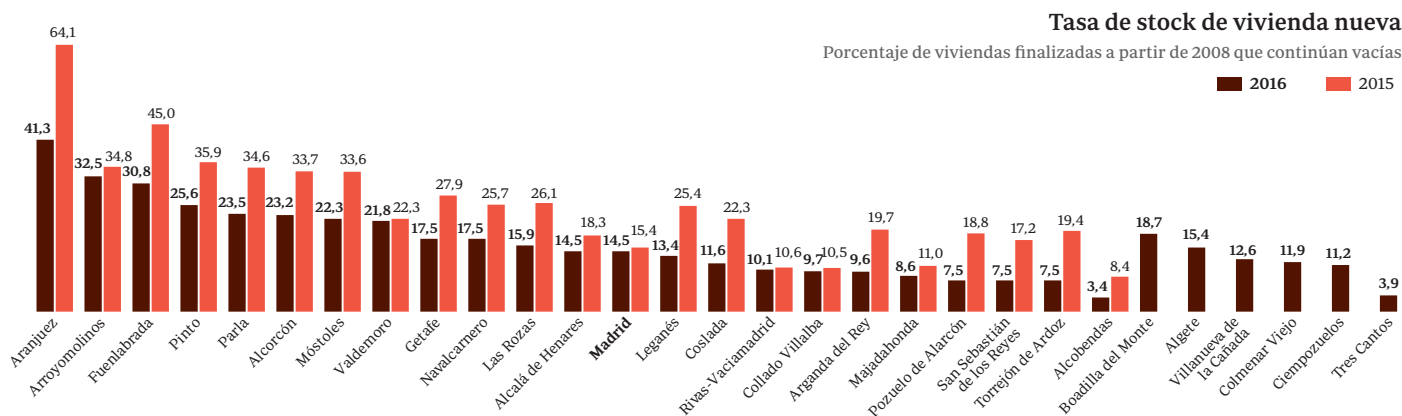




► 24 Febrero, 2017

ABC INMOBILIARIO



ABC

El stock de vivienda nueva ratifica que el mercado se mueve a dos velocidades

► Más del 16% de los pisos construidos en Madrid desde 2008 están aún sin estrenar, pero en municipios como **Alcobendas** (3,4%), Tres Cantos (3,9%) y Pozuelo (7,5%) la oferta se agota

M. NÚÑEZ / F. PÉREZ
 MADRID

La reactivación va por zonas. El análisis de la absorción del «stock» de vivienda nueva en la Comunidad de Madrid confirma que el mercado se recupera de forma paulatina y a dos velocidades. Desde el comienzo de la crisis en 2008, se han finalizado en España 1,6 millones de viviendas, de las que un 21,4% (340.000 unidades, sin otras 63.000 actualmente en construcción) seguía sin ocuparse en octubre de 2016, una proporción inferior al 24,9% del año anterior, según la «Radiografía del Stock: suelo y vivienda nueva 2016» elaborada por Tinsa. La región madrileña suma 29.665 de esas viviendas sin estrenar, un 16,1% del total de las construidas desde 2008. Pero los datos desagregados por las principales localidades, a los que ha tenido acceso ABC, confirman que el panorama es muy dispar según el área geográfica al que apunte la brújula.

En la capital, por ejemplo, el «stock» de viviendas nuevas que continúan vacías bajó el año pasado hasta un 14,5%, frente al 15,4% del año anterior. Esta escasa reducción del remanente se debe a que la construcción de nuevos inmuebles desde mediados de 2015 se ha equiparado al número de compraventas de vivienda nueva, con lo que ha dejado el volumen total de «stock» en cifras en cifras parejas. En el norte

y el oeste de la comunidad se reproduce esta ecuación de reducido «stock» y grúas que comienzan a asomar con cierta regularidad en el horizonte. La ciudad de **Alcobendas**, por ejemplo, cerró 2016 con un porcentaje de viviendas nuevas recientes sin vender de tan solo el 3,4%, el porcentaje más bajo de

toda la comunidad de Madrid. Tres Cantos, con un 3,9%, y San Sebastián de los Reyes, Pozuelo de Alarcón y Torrejón de Ardoz (las tres con un 7,5%) completan el «top five» del adelgazamiento del «stock» inmobiliario.

En el otro extremo, los municipios de Aranjuez, Arroyomolinos y Fuen-

labrada copan el podio del atasco del ladrillo, con el 41,3, el 32,5 y el 30,8% del total pisos construidos desde 2008 sin vender. En el caso de Aranjuez, pese a seguir siendo el campeón madrileño del remanente inmobiliario, es también el municipio que más lo ha reducido ya que, tal y como se observa en el gráfico adjunto, el «stock» que tenía en 2015 era del 64,1%.

Además, los técnicos de Tinsa ha detectado que hay un «stock» moderado de vivienda sin vender y, en cambio, una reactivación de la construcción por una oferta de producto ina-



deuada en los municipios de la corona sur de la capital, como son Getafe, Leganés, Alcorcón y Alcalá de Henares.

En una última categoría están los municipios que tienen un bajo o moderado nivel de «stock» pero en los que, sorprendentemente, la construcción de obra nueva no se ha reactivado significativamente. En el caso de Madrid están en esta situación los municipios situados en la periferia lejana de la capital, como son Villalba, El Escorial, Brunete y Arganda y algunos pequeños municipios en el límite de la provincia de Guadalajara. Una de las razones de este último fenómeno, el bajo nivel de stock y la ausencia de nueva construcción, según los expertos, puede estar en la escasez de suelo finalista, como sucede en el caso de Pozuelo, Villanueva de la Cañada, Coslada o Rivas.

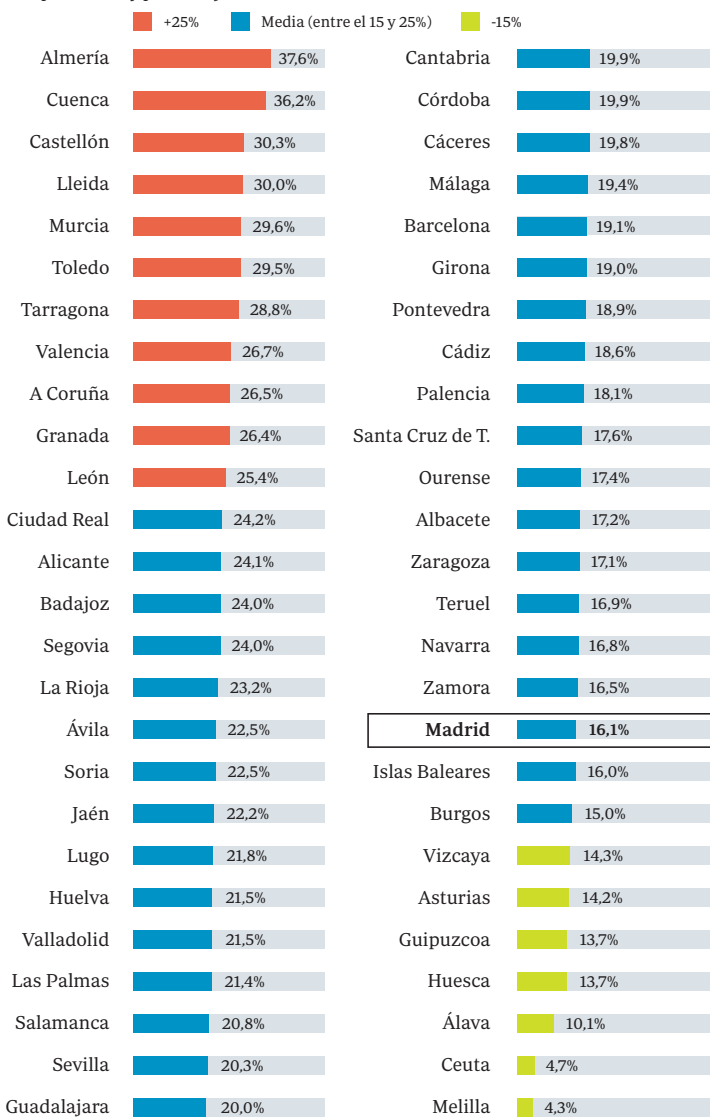
La cuestión de fondo es según explica Pedro Soria, director de Producto y Planificación de Tinsa, que «un déficit de suelo a corto plazo puede generar tensiones innecesarias en los precios a través de la gestión de las bolsas de suelo sin desarrollar. De la misma manera, se debe evitar en aquellos mercados ya reactivados y donde exista holgura de suelo finalista, tanto un déficit de obra nueva que igualmente tensiona el mercado, como un exceso que genere de nuevo una bolsa de difícil digestión». Este experto recomienda que «allá donde las circunstancias requieran todavía de tiempo para drenar los excesos existentes, se han de arbitrar los mecanismos oportunos de financiación que otorguen el plazo necesario para su adecuada comercialización».

Desigual en la capital

Dentro de la ciudad de Madrid la ocupación de la vivienda nueva construida desde 2008 en los distintos barrios es también desigual, tal y como sucede con los municipios. Así, en los ensanches consolidados de Carabanchel

Volumen de viviendas nuevas vacías

Por provincias y porcentaje sobre las terminadas desde 2008



Fuente: Tinsa

ABC

y Vallecas, por ejemplo, sigue habiendo un nivel de desocupación en el segmento de viviendas construidas desde 2008 que oscila entre el 20 y el 25%. Por el contrario los barrios de la zona norte, como son Montecarmelo y Arroyo del Fresno, apenas cuentan con una tasa de viviendas vacías de un 5%. En la misma situación se encuentran los barrios relativamente nuevos como Sanchinarro y Las Tablas, con porcentajes inferiores también al 10%. En el primer caso llama la atención que se haya producido una bajada en el ratio de desocupación de 5 puntos porcentuales entre 2015 y 2016».

En los barrios del noroeste, como son el ensanche de Barajas y Valdebebas, el nivel de desocupación es moderado y oscila entre el 10 y el 15%, solo ligeramente inferior al año pasado. Pedro Soria concluye que «las zonas norte y noroeste son las que presentan una menor concentración de «stock» y escasos excedentes para satisfacer las necesidades latentes de obra nueva. Sin embargo, apenas existe vivienda pendiente de construir en los PAU ya integrados en el casco urbano, como son Sanchinarro, Las Tablas o Montecarmelo que, sumados los tres presentan un potencial de hasta 2.300 viviendas». A día de hoy el mayor excedente de suelo finalista para vivienda en esta zona está localizado en la zona de Valdebebas, con capacidad para otras 11.500 viviendas y, en mucha menor medida, Arroyo del Fresno, con potencial pendiente para 2.750 unidades.

En relación a otras zonas, en el sur y el sureste, todavía con un excedente holgado de producto terminado, el panorama es menos deficitario a corto plazo. Se suma a ello la oferta potencial de 6.900 viviendas pendientes en los ensanches de Vallecas y Carabanchel. En el este solo existe disponibilidad de suelo en El Cañaveral donde, sin apenas nada construido, hay previstas 14.000 viviendas.