

»inmobiliaria & diseño.

Más de 500.000 casas buscan dueño

En torno al 41% del inventario está alejado de núcleos urbanos y carece de servicios

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Ocho años después del estallido de la burbuja, España sigue de resaca con cientos de miles de viviendas que permanecen vacías. Ahora son el recuerdo de una época de excesos.

"Hay en torno a 700.000 casas nuevas sin vender, pero entre 150.000 y 175.000 son necesarias para un funcionamiento normal del mercado, sin tensiones en los precios", señala Julio Gil, presidente de la Fundación de Estudios Inmobiliarios (FEI). Así, la sobreferta se mueve entre las 525.000 y 550.000 viviendas. Más de la mitad está en manos de las entidades financieras y de la Sareb o banco malo. Coincide el economista y profesor Gonzalo Bernandos, para quien el excedente de casas habitables —muchas llevan cinco o seis años abandonadas— es de 500.000, de las que 350.000 están a medio construir.

Resulta complicado calcular la inversión bloqueada en esos proyectos abandonados. "Podría superar los 35.000 millones de euros", calcula Darío Fernández, director de Residencial, Urbanismo y Suelo de JLL y lo hace en base a un coste medio de construcción de 70.000 euros la unidad. Luis Rodríguez de Acuña, director financiero de R.R. de Acuña & Asociados, la cifra en 44.000 millones de euros en casas y 24.000 millones en suelos.

Algunas de esas viviendas se acabarían vendiendo con el tiempo. De hecho, la absorción de los inmuebles heredados de la burbuja se aceleró con una caída del 6,9% en 2012 y del 3,3% en 2013. Y, sobre todo, una vez superada la incapacidad (o la negativa) de los bancos a reconocer su precio real de mercado. Un buen ejemplo es Seña (Toledo). "A principios de 2012 Altamira, todavía 100% del



Imagen aérea de las miles de segundas residencias construidas en el complejo Marina d'Or, en Oropesa del Mar (Castellón). / ÁNGEL SÁNCHEZ

Expertos piden que los pisos vacíos de los bancos pasen al alquiler social

Para algunas voces, el libre mercado es el mejor regulador de la sobreferta

Santander, lanzó una oferta sobre viviendas que habían ido a parar al balance del banco. Pisos que en 2007 se vendían en 180.000 euros se pusieron en 65.000. Añadió una financiación muy atractiva y prácticamente vendieron todos en unas pocas semanas", cuenta José Luis Bartolomé, analista inmobiliario.

No correrá la misma suerte otra parte del stock, levantado en ciudades fantasma, que nunca encontrará comprador. De ese medio millón, "cerca del 41% (207.865 viviendas) se concentra

en áreas deslocalizadas de la gran demanda", concreta Rodríguez de Acuña. "Muchas están en poblaciones de menos de 20.000 habitantes con un exceso de oferta para más de 20 años", calcula Bernandos. En ese afán por "construir hasta el infinito y más allá, se edificaron promociones en la periferia lejana de las grandes ciudades y a 50 kilómetros de la costa: en el quinto carrizo", prosigue.

Su futuro va a depender de "su distancia al núcleo urbano más importante, de los accesos ya construidos, del motivo de adquisición de los potenciales compradores y de su grado de consolidación, esto es, de las infraestructuras que tienen y la población que reside", explica Elisa Morillo, directora de Expansión de Foro Consultores.

¿Qué hacemos con ese excedente? La mayoría de los expertos coincide en que la llave la tienen las entidades financieras y la Sareb. Parece ser que se quedan muy cortos los pisos de alquiler social que los bancos aportan al Fondo Social de Viviendas (FSV), que se acaba de prorrogar hasta 2016. De momento, han acogido a 1.465 familias.

"Los bancos están regalando los pisos a fondos buitres a precios ridículos, entre 30.000 y 40.000 euros, cuando lo normal sería la cesión a los municipios para hacer política social, sobre todo, porque las entidades han sido rescatadas por los ciudadanos y mucha gente está en la calle con una mano delante y otra detrás", opina Bernandos. Su propuesta es que los ayuntamientos gestionen esas casas con un alquiler simbólico (entre 50 y 200 euros mensuales) y destinar el in-

Marina d'Or o Valdeluz

"Segovia, Jaén, Toledo, Cádiz, Soria, Castellón, Ciudad Real, León, Ternel y Palencia concentran un alto volumen de viviendas difícilmente disoluble en el largo plazo; al igual que áreas no metropolitanas sin influencia turística o vacacional (Guipúzcoa, Lugo, Vizcaya y Málaga no disolverían su stock hasta el final de esta década)", según Luis Rodríguez de Acuña, director financiero de R.R. de Acuña & Asociados. Para él, además de las 508.298 viviendas nuevas en venta hay que tener en cuenta el excedente de viviendas usadas deshabitadas y en venta que, como mínimo, alcanza las 789.315 unidades y como máximo, 1.197.669 casas.

No faltan ejemplos de áreas fantasma en España: Quer o Yuncos (ambas en Toledo), La Muela (Zaragoza)... En la costa, que acumula el 35% del excedente, hay desarrollos de miles de unidades prácticamente vacíos. Marina D'Or, en Oropesa, tenía previsto unas 35.000 viviendas. Unas 15.000 unidades terminadas están en manos de Sareb y entidades financieras. El resto no se van a construir por falta de demanda. "Los precios eran de más de 200.000 euros por apartamentos pequeños y ahora se intentan vender por debajo de los 60.000 euros. En invierno es un auténtico desarrollo fantasma", indica Elisa Morillo, directora de Expansión de Foro Consultores. La misma suerte ha corrido Valdeluz, a más de 60 kilómetros de Madrid y a 11 de Yebeo, pueblo de 300 habitantes. Sin las dotaciones necesarias, los precios han bajado de 250.000 a 120.000 euros y, aún así, es difícil colocar esas casas. ■

porte al mantenimiento de las fincas para evitar su deterioro. "No se debe olvidar que el principal problema en España son los desahucios y que estos desarrollos urbanísticos son una oportunidad para hacer políticas sociales que ayuden a paliar el problema, que también se generó por las distorsiones del boom inmobiliario", señala Jaime Cabrero, presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España. El timón lo manejaría "una agencia pública descentrali-

zada que gestionaría un parque de viviendas de alquiler social, protegidas y privadas", propone Elías Trabada Crende, sociólogo y urbanista. Sin embargo, hay quien lo ve poco factible: "Para convertirlo en vivienda social los ayuntamientos deberían expropiar y abonar a los propietarios un justiprecio; estamos hablando de muchos millones de euros, aunque solo sea de precio de coste", apunta la directora de Expansión de Foro. Para otros, lo más sensato es dejar hablar al mercado. "El libre mercado debería ser el mejor re-

gulador, aunque sería deseable más flexibilidad en los precios de la Sareb y las entidades, lo que permitiría dinamizar el mercado", dice el portavoz de JLL, quien se muestra en contra de medidas coactivas —como la expropiación o la sanción por inmuebles vacíos planteadas por algunas comunidades autónomas—, que generan inseguridad jurídica, alejan a los inversores internacionales e inquietan a los propietarios. Su receta: "tener una carga impositiva mucho menor de IVA e Impuesto de Transmisiones.

En la misma dirección apunta José Luis Bartolomé. "Hay que adaptar los precios a la realidad del mercado y proveer de financiación al comprador final. En litigios con tal exceso que ni con bajos precios pueda desatascarse podría plantearse su demolición o su destino a familias en riesgo de exclusión". ¿Derribarlo? En edificios que ni siquiera han alcanzado el 20% de estructura, al propietario le puede compensar. En caso contrario, el derribo es otro coste más. "Sería una medida excepcional para inmuebles en los que el coste de mantenimiento fuese superior a las rentas que producen", indica Julio Gil.

Reordenar es la apuesta de Manuel Gómez de Miquele, secretario de la Asociación Española de Analistas de Valor (AEV). "Para recolonizar en el mercado una parte de ese stock puede que sea preciso reorientar su destino (hacia el alquiler o destinar a primeras residencias las dirigidas inicialmente a segunda o viceversa)". Sea como fuera, "el crecimiento de un país no puede fundamentarse en el sector inmobiliario, pues este es la derivada de una necesidad", recalca Rodríguez de Acuña. ■