

El Confidencial

EL DIARIO DE LOS LECTORES INFLUYENTES

UN 23% EN EL ÚLTIMO AÑO, SEGÚN ST

Bajos, interiores... los pisos que ya nadie quiere caen un 65% desde máximos

Bajos, semisótanos, porterías, pisos interiores sin una sola ventana... En plena euforia inmobiliaria se vendieron en España todo tipo de activos

ELENA_SANZ / FECHA 18.10.2013 – 06:00 H



Fotos extraídas de idealista.com

Bajos, semisótanos, porterías, estudios minúsculos, **pisos interiores sin una sola ventana**, viejas buhardillas... En plena **euforia inmobiliaria** se vendieron en España todo tipo de activos. Ahora, no los quiere nadie. Viviendas por las que se llegó a pagar unos 2.800 euros el metro cuadrado ya no encuentran salida en el mercado ni por 1.000, según datos de Sociedad de Tasación. Son **infraviviendas**, pisos subestándar o *subprime* (cualquiera de estos calificativos los describe a la perfección) cuyos precios se han hundido un 65% desde máximos. Viviendas, en algunos casos, al borde incluso de la legalidad.

En pleno *boom* no importaba su ubicación, la superficie, sus calidades... cualquier cosa con cuatro paredes estaba en venta y lo más significativo de todo, siempre había compradores para unas **viviendas** que hoy en día dudaríamos incluso de calificarlas como tal.

“Se vendieron muchas casas que nunca deberían haber sido viviendas. Estoy convencido de que muchas ni siquiera contaban con cédula de habitabilidad. Garajes y locales reconvertidos en viviendas, buhardillas de apenas 15 metros cuadrados, pisos literalmente interiores sin una sola ventana...”, comenta a *El Confidencial* Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria.



Viviendas que hace apenas cinco años los vendedores se quitaban de las manos en un abrir y cerrar de ojos pero que ya no tienen mercado y que han sufrido un brusco **ajuste de precios**. Solamente en el último año, la caída de precios roza el 23%, mientras que desde los máximos de 2007, el desplome roza ya el 65%, según Sociedad de Tasación.

“Estamos hablando de viviendas que hace cinco años tenían mercado pero ahora nadie las quiere, ni siquiera a precios de derribo”, asegura Juan Fernández-Aceytuno, director general de la tasadora.

El **precio del metro cuadrado** de este tipo de inmuebles se mueve en la actualidad en torno a los 1.000 euros frente a los aproximadamente 1.200 de inmuebles de calidad media (como podría ser una vivienda de 40 o 50 años situada en un cuarto sin ascensor) o los 2.000 euros de los de alta calidad.

Pisos que ya nadie quiere

“Son **activos muy baratos**, pero al mismo tiempo muy problemáticos porque son de muy mala calidad y no encuentran quien los quiera comprar”, señala Fernando Rodríguez de Acuña Rodríguez, gerente de la consultora RR de Acuña y Asociados. “Son **pisos muy baratos** pero que nadie quiere porque quien estaba dispuesto a comprarlos en pleno *boom* ahora está en **paro y no tiene acceso a la financiación**. Y, por el contrario, quien sí quiere y puede comprar una vivienda, no quiere este tipo de pisos, lo que está presionando fuertemente a la baja los precios de estos activos. Pisos que en 2008 se vendían por 200.000 euros hoy no encuentran comprador ni por 30.000”, añade.

En la actualidad, quien sí quiere y sí puede comprar una vivienda, no quiere este tipo de inmuebles

Este tipo de viviendas "ni siquiera son lo último en venderse. Actualmente hay mucho producto donde elegir, a precios muy bajos y en mucho mejor estado", explica Jesús Duque.

De hecho, la corrección de **precios en viviendas de calidad media** también ha sido muy significativa. No tan abultada como en los pisos *subprime*, pero sí importante. En el tercer trimestre de 2013 y en términos interanuales, las **viviendas libres de calidad media** han caído casi un 14%, un 46,8% desde los máximos. Por este tipo de inmuebles se pagaba en el segundo trimestre de 2007 a 2.260 euros el metro cuadrado.

Ahora, apenas 1.200. Por el contrario, las **viviendas libres de mayor calidad** han retrocedido un 35% desde máximos y un 16% en el último año. El precio del metro cuadrado actualmente se mueve en torno a los 2.000 euros, frente a los 3.200 de 2007.

Los pisos de tres dormitorios, más castigados que los de dos

Esta importante caída de precios ha permitido a quien sí puede comprar (quien tiene trabajo y no teme perderlo y tiene ahorros) seleccionar mejor el producto que hay en el mercado. "Quien quiere y puede comprar tampoco se interesa ya por **un cuarto sin ascensor**. Actualmente cuesta mucho trabajo vender este tipo de viviendas, a diferencia de lo que sucedía hace apenas unos años. Ni siquiera bajando fuertemente el precio se encuentra demanda para este tipo de casas", apunta Jesús Duque.

De la misma manera, la crisis inmobiliaria ha castigado más a los pisos más grandes y, por tanto, más caros. Los precios de las viviendas de tres dormitorios también han caído casi un 16% en el último año. Los de dos, algo menos del 13%.

Una diferencia que Jesús Duque se explica, en gran medida, porque "un porcentaje muy importante de los **compradores son inversores** que adquieren viviendas para destinarlas al alquiler. Y las casas con las que pueden conseguir una mayor rentabilidad son las más baratas. Y, obviamente, hoy en día son más baratas las viviendas de dos dormitorios que las de tres. Hay pequeños inversores con 50.000, 60.000 y hasta 100.000 euros que siguen teniendo miedo a dejar su dinero en el banco y prefieren invertirlo en comprar un piso y alquilarlo".

Muchos de estos pisos están en manos de los particulares. Pero un gran número acabó en manos de la banca, que también está intentando, pero sin éxito, darles salida en un mercado que ya no los quiere. Pisos que, como insisten los expertos, **nunca deberían haber sido viviendas**.