

ECONOMÍA

Sandra López Letón 7 FEB 2015 - 00:00 CET

INMOBILIARIO

Más de 500.000 casas buscan dueño

- Cerca del 41% del excedente de viviendas que existe en España está alejado de núcleos urbanos y carece de infraestructuras y servicios
- **Un 40% menos de viviendas en 'stock' para 2015**



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

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 sobreoferta 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 Bernardos, 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 basándose en un coste medio de construcción de 70.000 euros la unidad. **Luis Rodríguez de Acuña**, director financiero de **R.R. de Acuña & Asociados**, cifra esta inversión estancada en 44.000 millones de euros en casas y 24.000 millones en suelos.

Algunas de esas viviendas se acabarán 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 Seseña (Toledo). "A principios de 2012 Altamira, todavía 100% del 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 y autor del libro *Vuelve, ladrillo, vuelve*, que en un mes verá la luz.

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 Bernardos. En ese afán por "construir hasta el infinito y más allá, se edificaron promociones en la periferia lejana de las grandes ciudades y a 40 o 50 kilómetros de la costa. Lo último que se levantó está en el quinto carajo", prosigue.

Algunos expertos son partidarios de que los pisos vacíos de los bancos se destinen al alquiler social

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 Bernardos. Su propuesta es que los ayuntamientos gestionen esas casas con un alquiler simbólico (entre 50 y 200 euros mensuales) y destinar el importe 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 disfunciones 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 descentralizada que gestionaría un parque de viviendas de alquiler social, protegidas y privadas", propone Elías Trabada Crende, sociólogo y urbanista.

Para otros expertos, el libre mercado es el mejor regulador del excedente de viviendas

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 regulador, 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, ITP y AJD".

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 lugares 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 José Manuel Gómez de Miguel, secretario de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV). "Para recolocar 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 económico de un país no puede fundamentarse en el sector inmobiliario, pues este es la derivada de una necesidad", recalca Rodríguez de Acuña.