

IMMOBILIARI

Sandra López Letón 7 FEB 2015 - 00:00 CET

Més de 500.000 cases busquen propietari

- Prop del 41% de l'excedent d'habitatges que hi ha a Espanya està allunyat de nuclis urbans i desproveït d'infraestructures i de serveis



Imatge aèria de les milers de segones residències construïdes al complex Marina d'Or, a Orpesa (Castelló). / ÀNGEL SÁNCHEZ

Vuit anys després de l'esclat de la bombolla, Espanya continua de ressaca amb centenars de milers d'habitatges buits. Ara són el record d'una època d'excessos. "Hi ha al voltant de 700.000 cases noves sense vendre, però entre 150.000 i 175.000 són necessàries per a un funcionament normal del mercat, sense tensions en els preus", assenyala Julio Gil, president de la Fundació d'Estudis Immobiliaris (FEI). Així, la sobreoferta es mou entre els 525.000 i 550.000 habitatges. Més de la meitat està en mans de les entitats financeres i de la Sareb o banc dolent. Coincideix l'economista i professor Gonzalo Bernardos, per qui l'excedent de cases habitables — moltes porten cinc o sis anys abandonades — és de 500.000, de les quals 350.000 estan a mig construir.

Resulta complicat calcular la inversió bloquejada en aquests projectes abandonats. "Podria superar els 35.000 milions d'euros", calcula Darío Fernández, director de Residencial, Urbanismo y Suelo de JLL i ho fa basant-se en un cost mitjà de construcció de 70.000 euros la unitat. Luis Rodríguez de Acuña, director financer de R.R. de Acuña & Asociados, xifra aquesta inversió estancada en 44.000 milions d'euros en cases i 24.000 milions en sòls.

Alguns d'aquests habitatges s'acabaran venent amb el temps. De fet, l'absorció dels immobles heretats de la bombolla es va accelerar amb una caiguda del 6,9% el 2012 i del 3,3% el 2013. I, sobretot, un cop superada la incapacitat (o la negativa) dels bancs a reconèixer el preu real de mercat. Un bon exemple és Seseña (Toledo). "A principis de 2012 Altamira, encara 100% del Santander, va llançar una oferta sobre habitatges que havien anat a parar al balanç del banc. Pisos que el 2007 es venien per 180.000 euros es van posar a 65.000. Va afegir un finançament molt atractiu i pràcticament els van vendre tots en poques setmanes", explica José Luis Bartolomé, analista immobiliari i autor del llibre *Vuelve, ladrillo, vuelve*, que es publicarà d'aquí un mes.

No tindrà la mateixa sort una altra part de l'estoc, aixecat en ciutats fantasma, que mai no trobarà comprador. D'aquest mig milió, "prop del 41% (207.865 habitatges) es concentra en àrees deslocalitzades de la gran demanda", concreta Rodríguez de Acuña. "Moltes estan en poblacions de menys de 20.000 habitants amb un excés d'oferta per més de 20 anys", calcula Bernardos. En aquest afany per "construir fins a l'infinit i més enllà, es van edificar promocions a la perifèria llunyana de les grans ciutats i a 40 o 50 quilòmetres de la costa. L'últim que es va aixecar està a la quinta força", prossegueix.

Alguns experts són partidaris que els pisos buits dels bancs es destinin al lloguer social

El seu futur dependrà de "la distància al nucli urbà més important, dels accessos ja construïts, del motiu d'adquisició dels potencials compradors i del seu grau de consolidació, és a dir, de les infraestructures que tenen i la població que hi resideix", explica Elisa Morillo, directora d'Expansión de Foro Consultores.

Què fem amb aquest excedent? La majoria dels experts coincideixen que la clau la tenen les entitats financeres i la Sareb. Sembla ser que els pisos de lloguer social que els bancs aporten al Fons Social de Vivendes (FSV), que s'acaba de prorrogar fins al 2016, són molt pocs. De moment, han acollit 1.465 famílies.

"Els bancs estan regalant els pisos a fons voltors a preus ridículs, entre 30.000 i 40.000 euros, quan el normal seria la cessió als municipis per fer política social, sobretot, perquè les entitats han estat rescatades pels ciutadans i molta gent està al carrer amb una mà davant i una altra darrere", opina Bernardos. La seva proposta és que els ajuntaments gestionin aquestes cases amb un lloguer simbòlic (entre 50 i 200 euros mensuals) i destinar l'import al manteniment de les finques per evitar-ne el deteriorament.

"No s'ha d'oblidar que el principal problema a Espanya són els desnonaments i que aquests desenvolupaments urbanístics són una oportunitat per fer polítiques socials que ajudin a pal·liar el problema, que també es va generar per les disfuncions del boom immobiliari", assenyala Jaime Cabrero, president del Consell General dels Col·legis Oficials d'Agents de la Propietat Immobiliària d'Espanya. El timó el tindria "una agència pública

descentralitzada que gestionaria un parc d'habitatges de lloguer social, protegits i privats", proposa Elías Trabada Crende, sociòleg i urbanista.

Per altres experts, el lliure mercat és el millor regulador de l'excedent d'habitatges

Tanmateix, hi ha qui ho veu poc factible. "Per convertir-ho en habitatge social els ajuntaments haurien d'expropiar i abonar als propietaris un preu just; estem parlant de molts milions d'euros, encara que només sigui de preu de cost", apunta la directora d'Expansión de Foro.

Per uns altres, el més assenyat és deixar parlar el mercat. "El lliure mercat hauria de ser el millor regulador, encara que seria desitjable més flexibilitat en els preus de la Sareb i les entitats, la qual cosa permetria dinamitzar el mercat", diu el portaveu de JLL, qui es mostra en contra de mesures coactives -com l'expropiació o la sanció per immobles buits plantejades per algunes comunitats autònomes-, que generen inseguretat jurídica, allunyen els inversors internacionals i inquieten els propietaris. La seva recepta: "tenir una càrrega impositiva molt menor d'IVA, ITP i AJD".

En la mateixa direcció apunta José Luis Bartolomé. "Cal adaptar els preus a la realitat del mercat i proveir de finançament al comprador final. En llocs amb un excés tan gran que ni amb preus baixos pugui desembussar-se podria plantejar-se'n la demolició o la destinació a famílies en risc d'exclusió". Derrocar-los? En edificis que ni tan sols han aconseguit el 20% d'estructura, al propietari li pot compensar. En cas contrari, l'enderrocament és un altre cost més. "Seria una mesura excepcional per a immobles en els quals el cost de manteniment fos superior a les rendes que produeixen", indica Julio Gil.

Reordenar és l'aposta de Manuel Gómez de Miguel, secretari de l'Associació Espanyola d'Anàlisi de Valor (AEV). "Per recol·locar al mercat una part d'aquest estoc pot ser que calgui reorientar-ne la destinació (cap al lloguer o destinar a primeres residències les dirigides inicialment a segona o viceversa)".

Sigui com sigui, "el creixement econòmic d'un país no pot fonamentar-se en el sector immobiliari, ja que aquest deriva d'una necessitat", recalca Rodríguez de Acuña.