El 'stock' de pisos nuevos sin vender sigue creciendo en 14 autonomías

LADRILLO/ En los últimos 12 meses 34.112 inmuebles más engordaron el excedente de los promotores, que ya supera las 730.000 viviendas. La Comunidad Valenciana acapara el 44% del nuevo sobrante.

Juanma Lamet. Madrid

Un gran mar de ladrillos ahoga a los promotores y a las entidades financieras. El *stock* de inmuebles nuevos sin vender sigue engordando pese a la etapa de ajuste draconiano que vive el sector de la construcción residencial. En concreto, 34.112 pisos pasaron a formar parte de ese gran excedente de casas a estrenar en los últimos 12 meses computados por la estadística oficial del Ministerio de Fomento. De esta forma, la cifra global de viviendas de los promotores que no encuentran dueño (desde 2004 a 2010) supera las 730.000.

Ni siquiera la recuperación de las ventas en los ocho primeros meses de 2010 –por el nuevo IVA de los pisos (que pasó en julio del 7% al 8%) y por el fin de la desgravación fiscal para rentas medias y altas– ha podido revertir la tendencia al alza del *stock*. El ministro de Fomento, José Blanco, se ha propuesto acabar con esta lacra proponiendo vender en el extranjero los inmuebles que no logran comprador en España. Se trata de una idea novedosa –nunca antes el Estado había intermediado así–, pero que difícilmente atajará el problema.

No en vano, lejos de descender, entre noviembre de 2009 y octubre de 2010 (último mes con datos oficiales), 14 autonomías engordaron el excedente de pisos de sus promotores. Se lleva la palma la Comunidad Valenciana, que aumentó su sobrante de ladrillo en nada menos que 15.142 viviendas. Es decir, el 44,38% del total de los últimos 12 meses. Le siguió, muy de lejos, Galicia, cuyo *stock* aumentó en 4.462 inmuebles, el 13% de los nuevos pisos *fantasma*. Tras ellos, Andalucía (2.962 casas, el 8,7%) y Aragón (2.866, el 8,4%).

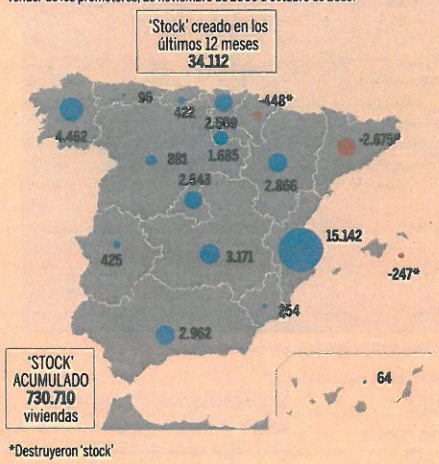
Sólo tres autonomías han comenzado a drenar el exceso de casas en los últimos cuatro trimestres. En primer lugar, Cataluña, que ha barrido 2.675 inmuebles de su parque sobrante . Tras este importante avance se sitúan las leves mejorías de Navarra (cuyo excedente se redujo en 448 viviendas) y las Islas Baleares (-247).

Sólo Cataluña, Navarra e Islas Baleares han reducido en el último año su excedente

EL EXCEDENTE DE VIVIENDAS DE ESPAÑA

> Nuevo 'stock' creado en los últimos doce meses

Número de inmuebles que han pasado a engrosar el excedente de casas nuevas sin vender de los promotores, de noviembre de 2009 a octubre de 2010.



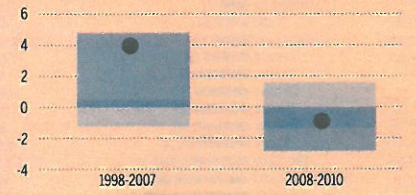
*Destruyeron 'stock'

> Los precios caen, pero poco aún

> Pisos sin vender

> Contribución al crecimiento del PIB

En porcentaje anual.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento y Sociedad de Tasación

Expansión

Un mar de ladrillos equivalente a más de 4 millones de viviendas fantasma

Se venden 1.400.000 pisos
Además de los 730.000 pisos del 'stock' de los promotores, hay más de 670.000 casas de particulares en venta.

Expectativas millonarias
Hay 358.000 casas paradas y 1,07 millones de pisos no iniciados con proyecto, según la consultora RR de Acuña.

Demasiado suelo
Además, en España existe suelo residencial acabado, en promoción o gestión para edificar 1,3 millones de pisos.

La inercia constructora
Por último, según las estimaciones de los expertos, hay alrededor de 290.000 inmuebles en construcción.

El *stock* de estas tres regiones adelgazó en 3.370 unidades, mientras el de las 14 restantes engordó en 37.482.

Enladrillamiento financiero

"Para que se vuelva a dar cierto grado de actividad en el sector y se aminore la sangría de desempleados es necesario que se drene el *stock* antes que nada", asegura Julio Gil, socio director de Horizone Consulting Inmobiliario. "Además, el excedente cada vez está más en manos de las entidades financieras, cuyas políticas de puesta en el mercado no responden a la lógica inmobiliaria, sino a la financiera, lo que distorsiona el mercado", agrega.

Otros expertos, como el catedrático de economía de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo, opinan que gran parte del *stock* actual se va a quedar obsoleto y fuera del mercado cuando salgan al mercado los inmuebles que se construyen actualmente sobre suelos muy baratos, ya que estos pisos se venderán a unos precios tan competitivos que no podrán ser igualados por las rebajas de los pisos antiguos.

La Comunidad Valenciana, Galicia, Andalucía y Aragón, las más azotadas por el sobrante de casas

Atonía del mercado

Los 34.112 pisos que han engrosado ese parque de viviendas de difícil venta en los últimos 12 meses suponen, pese a todo, una cifra mucho más baja que las de años anteriores. La principal causa de que el *stock* aumente es que se terminan más viviendas de las que se venden –de primera mano–, y los inmuebles que se finalizan se empezaron a construir dos años antes, de media. Por ejemplo, el año en que se creó más *stock* (más de 200.000 pisos) fue 2008, ya que se finalizaron 524.378 inmuebles iniciados en 2006, en pleno pico de la burbuja; a la par, se vendieron pocas casas, puesto que el sector ya se encontraba en plena crisis.

Editorial / Página 2

Expansion.com

Compruebe los datos de 'stock' inmobiliario de su comunidad autónoma

La OCDE pide a España impulsar el alquiler para sortear la crisis

Expansión. Madrid

Un mayor impulso al mercado del alquiler, junto con una reforma del sistema fiscal sobre la vivienda, podrían ayudar a España a salir de la crisis inmobiliaria y, en general, a estabilizar la economía, según indicó ayer a *Efe* una experta de la Organización para la cooperación y el desarrollo económico (OCDE).

En una entrevista con motivo de la presentación en Londres de un informe de la OCDE sobre el mercado inmobiliario, la economista Aida Caldera dijo que las políticas de ayuda al alquiler ya en marcha en España "son importantes para facilitar el acceso de los jóvenes a la vivienda, promover la movilidad geográfica (en un contexto de desempleo) y dar salida al exceso de oferta de pisos construidos".

En España, donde actualmente existe una sobreoferta de vivienda (ver información principal de esta página), el mercado del alquiler es aún pequeño –se estima que supone el 13% de la oferta total–, por lo que, de acuerdo con la experta, "convendría promoverlo más". Tanto para España como para el resto de los países de la OCDE –que agrupa a los 34 más ricos del mundo, con un total del 80% del Producto Interior Bruto (PIB) mundial–, el informe presentado ayer, que se titula *Vivienda y economía: políticas para la renovación*, recomienda una revisión de la política fiscal en el sector.

Así, según Caldera, la OCDE ve "con buenos ojos" la eliminación en España de las deducciones por vivienda del impuesto de la renta, y aconseja al resto de los países hacer lo mismo, ya que "este tipo de medidas han contribuido al aumento de los precios y, en términos de redistribución de la riqueza, favorecen a las clases más acomodadas [las que pueden comprar]".

Fiscalidad

A nivel fiscal, Caldera señaló que España, como otros estados, puede hacer más por mejorar la situación, por ejemplo "reduciendo el impuesto sobre las transferencias inmobiliarias" y, en cambio, "aumentando la carga impositiva del impuesto anual sobre la propiedad". En el estudio, la OCDE asegura que las malas políticas de vivienda de algunos países "pueden frenar la recuperación".