

<http://www.diariosur.es/v/20111218/sociedad/peor-ladrillo-20111218.html>

**SUR.es**

## **El peor año del ladrillo**

**En 2006 se vendieron más de un millón de pisos. En 2011 no llegarán a 350.000. El miedo congela el mercado inmobiliario**

18.12.11 - 01:34 -  
PÍO GARCÍA

Maica Peña tiene 31 años y acaba de comprarse un piso. Vive en Málaga y ha pasado seis meses de locos: «Creo que me habré visto, en persona o por internet, todos los pisos que se ofertan en la provincia», suspira. Y ahora hay muchos: en el centro, en las afueras, en las urbanizaciones, en los pueblos de la Costa del Sol... «Hemos encontrado auténticas gangas, con rebajas de 10 millones o más», confiesa. Finalmente, ella y su novio, Néstor Treviño, han escogido un adosado en Torremolinos, en un vecindario plagado de ingleses, alemanes e italianos. Les ha costado 180.000 euros. La decisión de Maica Peña, que hace apenas cuatro años hubiera sido normalísima, hoy resulta sorprendente. Desde que estalló la burbuja inmobiliaria, en el año 2007, el mercado de la vivienda ha entrado en una parálisis absoluta. Calma chicha. Aquí no se mueve una hoja. Los carteles chillones de 'Se vende' o 'Se alquila' se han convertido un elemento habitual del paisaje urbano y cuelgan alegremente por todo el litoral español, desde la Costa Brava hasta Huelva, islas incluidas. Según datos del Instituto Nacional de Estadística, en octubre solo se vendieron 22.482 viviendas. Una cifra raquítica, casi irrisoria.

El Colegio de Registradores vaticina que, si las cosas no cambian de repente, las compraventas en España durante todo el año 2011 pueden situarse en el umbral de las 350.000. En 2006, llegaron al millón. Nunca se había caído tan bajo. Ni siquiera la rebaja del IVA ha logrado insuflar algo de oxígeno a un enfermo cada vez más agonizante. ¿Por qué? ¿Dónde están los cazadores de chollos? ¿Cuánto han bajado hasta ahora los pisos? ¿Bajarán todavía más? ¿Logrará reactivarse el sector? ¿Es prudente o aconsejable comprar ahora? ¿O acaso debemos alquilar? Como en las novelas policíacas, todas estas preguntas tienen respuestas retorcidas y envenenadas, pero algunas conclusiones seguras podemos adelantar. En efecto, los pisos han bajado. ¿Cuánto? Según la Sociedad de Tasación, los descensos han oscilado entre el 14,6% de Galicia y el 26,5% de Aragón. Una vivienda estándar en el País Vasco, de unos 100 metros cuadrados, ha pasado de costar 140.000 euros a 111.900. Para Borja Mateo, autor de 'La verdad sobre el mercado inmobiliario español' (Editorial Manuscritos), los datos reales todavía son

más elocuentes. Mateo asegura que las caídas basculan entre el 70% del municipio de Orihuela (Murcia) y el 25% de El Viso, en Madrid. Más aún, apunta que en la zona más noble de Vizcaya, en Neguri, los precios han bajado un 30%: «Si eso ha sucedido en un barrio acaudalado y sin tantos problemas económicos, qué no habrá pasado ni pasará en otros lugares», exclama. Sean cuales sean las cifras exactas (imposibles de fijar), los precios han bajado bastante. Y, sin embargo, el mercado no se mueve. José Parra-Moreno, arquitecto y director general del grupo inmobiliario Main, dibuja una fábula para explicarlo: «Imagínate a unas cebras que están tranquilamente en una charca africana.

De pronto, se acerca un león, lo huelen y huyen. Tardan casi un año en regresar, pero el león solo ha estado unos minutos en la charca. Si una cebra más osada -o más inteligente- hubiera regresado pronto, habría disfrutado de la charca para ella sola durante meses. Pues eso mismo está pasando con el mercado. Lo que nos paraliza es el miedo. Pero ahora hay ya buenas ocasiones y los bancos están dispuestos a firmar buenas condiciones de financiación». El grifo cerrado La malagueña Maica Peña ha ejercido de cebra inteligente, según la alegoría de Parra-Moreno, pero no estaría muy de acuerdo con la última tesis del arquitecto: «A nosotros nos costó dios y ayuda obtener financiación. Y por poco no la conseguimos. Nos pedían avales, nos marcaban condiciones durísimas... Al final, el Bankinter nos lo puso mejor y pudimos comprarlo». Los bancos y las cajas tienen tanto stock acumulado que solo abren el grifo para quienes quieran comprar sus inmuebles: «Eso es cierto -concede Parra-Moreno-, ¡pero es que la mayor parte de los pisos están en sus manos!». «Yo creo que el mercado no se reactiva, primero por falta de confianza y luego por los problemas de financiación», resume José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de España. Borja Mateo, sin embargo, recomienda esperar y tener mucha paciencia antes de romper la hucha. El león todavía merodea por la charca. «Los precios van a seguir bajando por lo menos durante dos o tres años», vaticina. Así que, en su opinión, la burbuja ha estallado, pero aún no se ha desinflado por completo: «Hasta entonces lo más inteligente es alquilar».

Una recomendación a la que, por otras razones, también se suma el propio Banco de España, cuyo boletín económico de noviembre de 2011 reclama «seguir fomentando el alquiler de vivienda frente a la adquisición en propiedad». Para el autor del estudio, Juan Mora Sanguinetti, eso ayudará a absorber «el exceso de capacidad del sector residencial», facilitará la movilidad laboral y ayudará a luchar contra el paro. Mientras que, en Alemania y en Francia, la proporción de vivienda alquilada supera el 40%, en España no pasa del 10%. El riojano Carlos Santos, de 33 años, entra en esta última estadística. Cosa bastante rara porque su ciudad, Logroño, tiene el menor porcentaje de inquilinos de España (7%). «La mayoría de mis amigos están hipotecados», sonríe. Pero él y su mujer, Elena de la Riva, han alquilado un piso en Lardero, un municipio-dormitorio que ha conocido un febril desarrollo urbanístico. «Vemos más lógico vivir de alquiler que hipotecarnos para toda la vida», reflexiona. Carlos y Elena tienen ahora una habitación llena de cajas: pronto emprenderán una nueva mudanza y se marcharán a vivir al centro. «Ésa es la principal ventaja del alquiler. Estás el tiempo que tú desees. Permanecer siempre en el mismo sitio me resulta asfixiante. La hipoteca te amarra a las mismas cuatro paredes durante toda la vida». Cuando el Banco de España habla de «exceso de capacidad del sector residencial» quiere decir que todavía hay muchos pisos vacíos que esperan entre bostezos un comprador. Aunque nadie sabe cuántos. Según los datos del Ministerio de Fomento, en el año 2010 había 687.523 viviendas nuevas sin vender. Sin embargo, para la empresa de estudios inmobiliarios

RR Acuña, la cifra total (incluyendo los pisos de segunda mano y las adjudicadas a bancos) supera los 1,4 millones.

Demasiada oferta para una demanda tan asustadiza. «No veo que esto pueda tener una salida a corto plazo», puntualiza el arquitecto y urbanista Antonio Blanco. «Existe una demanda latente de gente que necesita comprar vivienda... El 20% se inclina por el alquiler, pero el 80% sigue buscando la compraventa», advierte Manuel Gandarias, director del gabinete de estudios del portal 'pisos.com'. Pero bajemos un poco a la tierra. ¿Qué debería hacer, por ejemplo, una pareja de mileuristas que quiera emanciparse? La patronal, por boca de Manuel Galindo, lo tiene claro: «La vivienda es un producto no sustitutivo. El no comprar hoy, si se necesita la vivienda, puede significar que mañana no encuentre lo que se desea». Los expertos vinculados a grupos inmobiliarios, en mayor o menor grado, también aconsejan estar ojo avizor y lanzarse sobre la presa si se pone a tiro: «Todo el mundo tiene muy claras cuáles son sus necesidades y cuál su capacidad de financiación -aconseja José Parra-Moreno-. A partir de ahí, yo recomiendo que, cuando uno encuentre un producto que se adecue a estas dos cosas, de un paso adelante. Y si luego bajan un poquito más los precios... tampoco me preocuparía demasiado. Como decían los viejos comerciantes, el último duro que lo gane otro». «Siempre es buen momento cuando se encuentra una oportunidad idónea. Y oportunidades hay», tuerca Manuel Gandarias, del portal de internet 'pisos.com'. Otros expertos, en cambio, no son tan entusiastas: «Alquilar parece la mejor opción, pero no dejaría de ver ofertas de bancos, que están liberando stock a precios interesantes y con financiación incluida», propone el urbanista Antonio Blanco. «Tensión social» Aunque la vivienda no debe ser solo un problema económico o un mero cálculo contable. Es ante todo un derecho constitucional, recogido en el artículo 47 de nuestra ley suprema, y una aspiración universal. «Es evidente la frustración que se está generando entre los jóvenes españoles: no encuentran trabajo o lo encuentran muy precario y no pueden acceder a la vivienda», advierte Jesús Leal, catedrático de Sociología en la Universidad Complutense: «Y eso puede desembocar en situaciones de mucha tensión social».

Sobre todo cuando en una misma ciudad conviven grandes pisos vacíos con pequeños apartamentos abarrotados, en los que se hacían decenas de inmigrantes. El potencial destructivo de semejante ecuación merece tenerse muy cuenta. El profesor Leal, que lleva años investigando sobre el desarrollo urbano, asegura que estamos viviendo una época de cambios impredecibles, también en cuanto a la vivienda: «Una cosa está clara -asegura-, el modelo inmobiliario que va a salir de esta crisis será muy diferente al que hemos vivido. ¿Cómo? Esto va a depender de las políticas de vivienda y de los mercados..., pero creo que el alquiler va a ganar relevancia». Aunque eso suponga cambiar la inercia cultural de los españoles, hasta ahora más devotos de la hipoteca: «La idea de vivienda en propiedad ha calado en España, está claro, pero porque hasta la fecha era más rentable comprar un piso que alquilarlo. Desde los años 60, las políticas de vivienda han penalizado el alquiler», explica el profesor Leal. Por eso hay ahora expertos, como Antonio Blanco, que reclaman al futuro Gobierno «orientar toda la vivienda protegida al arrendamiento». Esta pelota también está en el tejado de Rajoy. Datos opuestos, cifras terribles, opiniones encontradas... Todo esto a Maica ya le da igual. Ella se acaba de comprar un adosado en Torremolinos y está contenta. - ¿Y si dentro de un año o de dos les hubiese salido más barato? - Eso ya ni me lo planteo. Lo único que me preocupa es ir pagando la hipoteca... Mientras vaya pagando, lo demás me da igual.