

# El 'stock' de inmuebles sin vender sigue engordando, pero toca techo

20.08.2011 Juanma Lamet [8](#)

El excedente de pisos nuevos de los promotores vuelve a subir y se sitúa en 720.000. Pero los expertos opinan que a partir de ahora caerá, como desea el Gobierno.



El stock de viviendas nuevas que tienen los promotores a la venta sigue creciendo, pero cada vez menos. Ayer, el Gobierno acordó una medida destinada a reducir la indigestión de ladrillos que embota los balances de los bancos y las empresas promotoras: rebajar el IVA que grava la venta de inmuebles nuevos del 8% al 4%.

No en vano, y según los cálculos de EXPANSIÓN –siguiendo la metodología de Sociedad de Tasación–, el stock en manos de los promotores sigue creciendo. A finales de marzo –últimos datos trimestrales armonizados–, el excedente de pisos nuevos sin vender en manos de sociedades mercantiles alcanzó las 718.450 unidades. Es decir, 330 más que al finalizar 2010. Esta subida mínima indica que la cifra ya habría tocado techo, tras ir creciendo desde 2004, según los expertos.

A esto se le suma el enorme excedente de pisos considerados usados, pero en realidad nuevos, que tiene la banca, cifra que se estima en unas 120.000 casas, según RR de Acuña & Asociados.

## Utópico

El Gobierno desea que las entidades financieras, sobre todo, liberen en los cuatro últimos meses del año una gran cantidad de inmuebles, con lo que podrían mejorar su situación y, por tanto, abrir el grifo del crédito, según explicó la vicepresidenta económica, Elena Salgado, ayer, en La Moncloa.

Los expertos consultados consideran que este objetivo es bastante utópico. No porque no pueda disminuir el stock, que probablemente lo hará, sino porque en cuatro meses con las turbulencias sobre la eurozona es difícil que el crédito se reactive y fluya con alegría... precisamente hacia el sector inmobiliario.

Los últimos datos del Ministerio de Fomento demuestran que en el primer trimestre de 2011 las sociedades mercantiles que se dedican al ámbito inmobiliario terminaron la

construcción de 31.635 viviendas. Esto es, sin contar la producción de las cooperativas ni los pisos que edifica el sector público.

En ese mismo periodo se vendieron 21.170 inmuebles nuevos libres. De esta forma, el excedente de inmuebles sin vender habría engordado en 10.465 pisos. Pero los expertos aconsejan restarle a la cifra de casas terminadas por los promotores un 15% de autopromoción. Es decir, de casas que no se ponen a la venta. De esta forma, el stock sería de 5.719 unidades.

Si se toma el escenario más optimista, se le pueden sumar a la cifra de pisos vendidos todas las 5.076 viviendas protegidas nuevas que se transaccionaron de enero a marzo. Pero incluso así, el stock sigue subiendo en 330 pisos. Algo que se traduce, según los expertos consultados, en que la cifra ha tocado techo. “Es más, considero que el stock va a bajar antes de finales de año hasta las 500.000 unidades”, apuntó José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial, ayer, antes de conocer la medida aprobada por el Gobierno.

Hay que recordar que en el último trimestre de 2010 se había producido una caída del stock de 7.140 inmuebles. Según el Gobierno, a finales de 2010 había 687.523 casas sobrantes (31.000 menos de las que calculan los expertos) en manos de los promotores. Es importante esta última acotación, “en manos de los promotores”, ya que en este cálculo no se contabilizan pisos que se ha tenido que quedar la banca.

### **El problema pasa a las CCAA**

Los inspectores de Hacienda alertan de que las comunidades autónomas que cobran el impuesto de transmisiones patrimoniales en la adquisición de viviendas de segunda mano también se van a ver “muy perjudicadas” por esta medida. Según el portavoz, Francisco de la Torre, “en la situación actual de incertidumbre es complicado que esta iniciativa tenga éxito, pues no se sabe qué pasará con la deducción por vivienda y muchos compradores están esperando nuevas caídas de precios”. Y cree que la bajada del IVA no avivará la construcción de viviendas.