



## Construyendo casas en pleno pinchazo inmobiliario

► **Desafiando al mercado.** En el año 2008, cuando las alarmas en el negocio inmobiliario sonaban con fuerza y las grandes comunidades autónomas pisaban el freno del ladrillo, la Comunidad Valenciana experimentó un aumento de casas nuevas sin vender del 27,1%. La acumulación del stock obedece a una regla elemental, que consiste en levantar más casas de las que se compran.

► **Tres años de crisis después.** Mientras en el conjunto de España ya se ha iniciado la disminución del stock y en algunas grandes ciudades, como Madrid, se ha reducido de forma significativa, el territorio valenciano ha experimentado un aumento del 47,7% en tres años. A finales de 2008 había 94.254 viviendas nuevas cerradas y a final del año pasado habían aumentado hasta 139.273

► **El 20% del stock tóxico de**

**España.** Cuando empezó la crisis, la Comunidad Valenciana tenía algo más del 15% de todas las viviendas sin vender del país. Hoy supone el 20,6%.

► **El desastre de Castellón.** La provincia tenía el menor stock inmobiliario de la comunidad autónoma y una posición relativamente discreta en el conjunto de España. Con un ritmo de aumento de viviendas vacías que alcanzó el 92% en 2009, el 34% en 2010, y el

17% el año pasado, Castellón ha pasado a ser la segunda provincia española con más casas sin vender: 54.274. En realidad, su posición es la peor: la que más stock tiene es Barcelona, pero su población y parque total de viviendas diluyen el problema mientras en Castellón lo agravan. En comparación, tanto Alicante (donde el ritmo de ventas es muy superior, y hay 49.333 viviendas nuevas sin vender) como Valencia (35.666) se han ido acercando a la tendencia española, aunque siguen generando ligeramente más.

# Más casas sin vender que en ningún sitio

La Comunidad Valenciana tenía 139.273 viviendas terminadas y cerradas a finales de 2011

IGNACIO ZAFRA  
Valencia

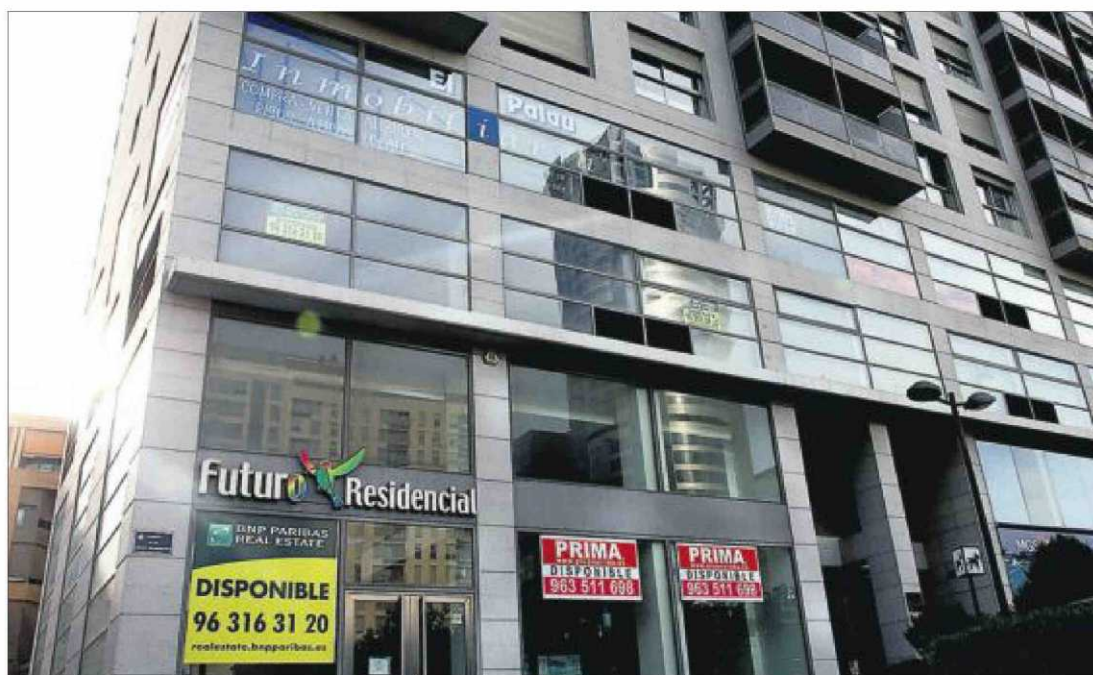
La Comunidad Valenciana rompe registros en viviendas nuevas sin vender. A finales de 2011 tenía 139.273 casas terminadas y cerradas, según datos del Ministerio de Fomento. Lo más grave no es, probablemente, que el territorio se sitúe a mucha distancia de otras autonomías más pobladas, más extensas y situadas también en el litoral mediterráneo. Lo más grave es que desde que empezó la crisis, hace cuatro años, la valenciana ha sido la única entre las grandes comunidades que ha seguido aumentando su stock a buen ritmo cada año.

Y la dimensión del problema es mayor. "Esa cifra es de mínimos", asegura el experto en economía de la vivienda de la Universidad Pompeu Fabra e investigador del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE), José García-Montalvo. De un lado, porque Fomento parte del principio de que todo lo que se cataloga como autopromoción —la unión de particulares para levantar viviendas sin ánimo de lucro— está vendido, cuando no es así. Y de otro lado, sobre todo, porque no computa las viviendas usadas puestas a la venta, un segmento que ha aumentado con la crisis ante la necesidad de los propietarios de conseguir liquidez.

Aunque no existen datos exactos, el servicio de estudios de Catalunya Caixa estimó que la Comunidad Valenciana tenía 210.000 viviendas sin vender.

¿Cómo se ha llegado hasta ahí? Una primera respuesta la ofrece el histórico de viviendas sin vender de Fomento. En 2009, cuando la crisis y el pinchazo inmobiliario era un hecho, Andalucía, Cataluña y Madrid limitaron el aumento de su stock por debajo de los dos dígitos. En la Comunidad Valenciana, en cambio, las viviendas nuevas sin vender aumentaron un 27,1%.

En el año 2010, las otras tres comunidades grandes estaban ya en la senda de reducción del stock. La valenciana, por su parte, volvió a aumentarlo un 11,4%. Y el año pasado, mientras la disminución se consolidaba en el conjunto de España (-1,6%) y era muy intensa en algunas regiones, en la Comunidad Valenciana volvió a desviarse la tendencia y aumentó su stock tóxico un 4,7%.



Viviendas y oficinas sin vender en la ciudad de Valencia. / TANIA CASTRO

La situación se explica, en parte, por un error de cálculo al inicio de la crisis

Castellón presenta, con diferencia, el peor diagnóstico de España

Mientras en otras zonas se corrigió el rumbo —al menos una vez constatado el crash inmobiliario— la inercia llevó a la Comunidad Valenciana a seguir construyendo viviendas imposibles de vender. El efecto es que a finales de 2008 el stock era de 94.254 casas y a finales de 2011, tres años de dura crisis después, ascendía a 139.273. Un aumento de casi el 50%.

Esto explica el gran interés que se está tomando la Generalitat, con gira del propio presidente, Alberto Fabra, incluida para vender viviendas, sobre todo segundas residencias, en Alemania. O la iniciativa puesta en marcha por la Consejería de In-

dustria, en colaboración con el Consejo de Cámaras de la Comunidad Valenciana, para dar a conocer la oferta dentro de la Unión Europea y asegurar a los potenciales clientes la alta seguridad jurídica que garantizaría sus inversiones, después de los tirones de orejas que recibió el Consell de Bruselas durante los años del boom.

García-Montalvo ofrece dos explicaciones para la evolución valenciana. La primera es un error de cálculo: "El plazo de finalización de obras es largo, así que el año pasado se materializaron decisiones tomadas en 2008". La segunda es un dilema al que se han enfrentado en España muchos promotores y financiadores de proyectos inmobiliarios tras el estallido de la crisis: "Mejor seguir adelante y terminar las viviendas, que quizá se puedan acabar vendiendo, que quedarse con un suelo que difícilmente tendrá salida".

El catedrático anticipa que la recuperación será muy lenta: "Decir que en 10 o 15 años se absorberá el suelo que ha quedado pendiente de ser urbanizado es ser optimista. Respecto a las promociones, habrá algunas que saldrán al mercado y otras

que no se absorberán nunca". En cataclismos inmobiliarios parecidos, como el irlandés, el *banco malo* que impulsó el Gobierno ha acabado por decidirse a demoler bloques de apartamentos.

La mucha peor reacción de la Comunidad Valenciana comparada con el resto de España tiene un factor esencial: Castellón. Observando el registro histórico del Ministerio de Fomento resulta que en 2009, cuando la moderación ya se había instalado, en España, el número de viviendas sin vender en Castellón creció un 92,8%.

A pesar de ello, por entonces aún era la provincia valenciana con menos stock: 34.366 casas nuevas y cerradas. En 2010, sin embargo, su número creció un 34,6%. Y en 2011, cuando en España ya apenas se movía una piedra, Castellón volvió a batir los registros y lo aumentó otro 17%.

La consecuencia es que a finales del año pasado, Castellón, con 54.274, no solo era la provincia valenciana con más casas sin vender, sino la segunda de España, a no mucha distancia de la primera, que era Barcelona (60.077).

Los valores absolutos no re-

flejan, sin embargo, más que una pequeña parte del desastre. García-Montalvo señala que para conocer el verdadero estado de salud del stock de viviendas sin vender en una zona hay que cruzarlo con el número total de viviendas y con el número de habitantes. El diagnóstico para Castellón es en ambos casos gravísimo. Mientras en el conjunto de España este stock representa el 2,6% del total (y en Barcelona el 2,3%) en la provincia de Castellón se dispara al 12%. Si se mide por población, resulta que por cada casa nueva vacía en la provincia de Barcelona hay 92 habitantes; mientras que en Castellón hay una por cada 11 residentes.

Siguiendo la explicación de García-Montalvo, Castellón, primero, llegó muy tarde a la burbuja inmobiliaria, quizá cuando ya había empezado a pincharse. Y segundo, sus promotores y responsables políticos no se arremedaron ante el vendaval que se anunciaba, y continuaron ejecutando megacomplejos urbanísticos, como los levantados en Oropesa. Confiando tal vez en que su nuevo aeropuerto saldría en su ayuda atrayendo a miles de compradores extranjeros.