

La costa de Tarragona tardará cinco años en vender todos los pisos nuevos

La cifra de viviendas vacías en Cataluña sigue creciendo y alcanza las 76.308

LLUIS PELLICER
Barcelona

Si hace dos años las administraciones se lamentaban de la escasez de vivienda para alojar a todos los ciudadanos en condiciones, hoy el stock de pisos es el tapón que impide salir de la crisis en la que se halla atascado el sector. Según la patronal de las inmobiliarias, Cataluña acumulaba en el segundo trimestre 76.308 viviendas de obra nueva sin vender, el 7,8% más que en el trimestre anterior. Pero la sobreoferta va también por zonas, y en las costas de Tarragona y Girona pinta bastos para deshacerse de todos los pisos que se han ido amontonando. Los expertos consultados coinciden en que Tarragona tardará al menos tres años en vender lo que ha construido y dos más en desprenderse de lo que está levantando. En total, cinco.

La cuantificación del stock de pisos sin vender se ha convertido en uno de los asuntos más polémicos para el sector inmobiliario, después de que la crisis haya hecho añicos el mito de que el precio de la vivienda nunca baja. Ayer la Asociación de Promotores y Constructores (APCE) lo cifró en 76.308 pisos, y el Ministerio de Vivienda calcula que hay el doble.

La Costa Daurada tiene 50,9 casas desocupadas por cada 1.000 personas

A pesar de las diferencias entre el Ejecutivo central y los empresarios, las tendencias sí son parecidas. Tarragona es una de las provincias de España con mayor sobreoferta por habitante y la Costa Brava concentra una gran cantidad de segundas residencias difíciles de colocar ahora. Los promotores coinciden con el ministerio en el volumen de pisos por vender en Tarragona, unos 18.000. "Esos son los que están vacíos, pero hay que añadir también los que se están construyendo", asegura el catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montaño.

Según la estadística del Ministerio de Vivienda, en Tarragona hay 13.396 casas que todavía se están construyendo. En caso de que los ritmos de comercialización sigan como ahora (según el Instituto Nacional de Estadística (INE) se vende una media de 459 pisos al mes en la provincia) o se estabilicen en los cerca de 500 de los últimos seis meses, se tardarán más de cinco años en despachar todos los pisos acabados y en construcción. Y lo peor es que aunque el sector recuperara el

ritmo de 2007, no tardaría menos de cuatro años en reducir el stock.

En Girona la situación no es tan dramática. La provincia acumula 12.216 viviendas vacías, de las cuales casi la mitad están en la Costa Brava. Eso se traduce en 21 casas sin vender por cada 1.000 habitantes, cuando la media de Cataluña es de 10,4 pisos. Esta proporción está muy lejos de la que sufre la Costa Daurada, donde hay 50,9 pisos vacíos por cada 1.000 personas.

El último informe sobre el sector inmobiliario de Caixa Catalunya apunta en el mismo sentido: la zona más problemática es la costa tarraconense y el delta del Ebro, que durante el boom inmobiliario se convirtió en el nuevo Eldorado para las inmobiliarias. En las comarcas del Ebro, nueve de cada 100 viviendas —incluidas las antiguas— son nuevas y están a la venta. En el resto de la provincia de Tarragona, según la caja, el stock alcanza el 4,6% del parque de pisos.

El presidente de los promotores inmobiliarios, Enric Reyna, constató que el stock más "significativo" está en las zonas turísticas, aunque afirmó que sólo representa el 18% del total de las viviendas que están en el mercado. "Las zonas turísticas, donde hay más pisos por habitante, son más complicadas, porque dependen de los ingresos de las familias y de la confianza que tengan en lo que puede ocurrir", afirmó el presidente de la patronal del sector.

PASA A LA PÁGINA 3



Apartamentos de obra nueva en venta en primera línea de mar, en Cambrils. / JOSEP LLUÍS SELLART

Barcelona ha acumulado un millar de pisos vacíos más en sólo 3 meses

Los contratistas sostienen que la crisis de la construcción sigue agravándose

VIENE DE LA PÁGINA 1

Las inmobiliarias catalanas se muestran preocupadas por los pisos que se amontonan en la costa, pero no tanto en las grandes ciudades. Y aun así, el stock de vivienda de obra nueva sigue incrementándose en la ciudad de Barcelona. En el último estudio que presentó la APCE, del primer trimestre del año, la capital catalana tenía 2.701 pisos sin vender. En sólo tres meses esta cifra escaló hasta los 3.751. "Se ha vendido mucho más en el primer trimestre y en esta recta final del año que en el primer semestre", aseguró el presidente de la patronal, Enric Reyna.

Las inmobiliarias insisten en que Cataluña necesita una producción de entre 40.000 y 50.000 viviendas al año, por lo que, según Reyna, si las entidades financieras prestaran a los compradores, se liquidaría el stock en cuestión de un año y medio. Caixa Catalunya coincide con los cálculos de Reyna: en

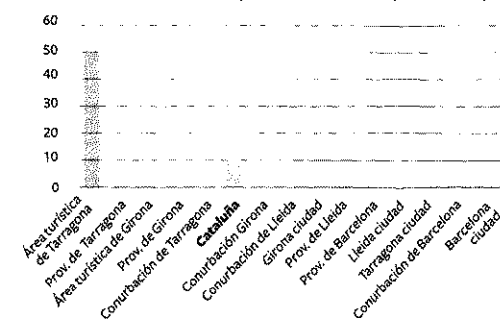
Los inversores también han puesto en venta viviendas de obra nueva

tre 2010 y 2015 se crearán 40.000 viviendas al año, de las cuales 7.000 serán segundas residencias.

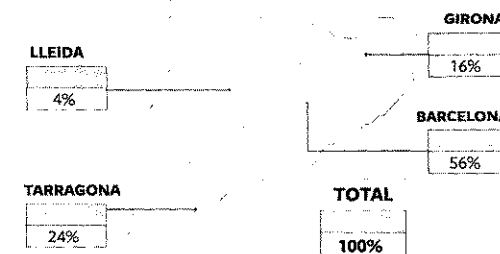
El catedrático José García Montalvo rechaza, no obstante, que todos los pisos que costará vender estén en la costa. "No es cierto que todo sea segunda residencia, ésa es la versión oficial. Incluso en una situación normal, que no es la actual, se liquidaría todo el stock de Cataluña

Viviendas nuevas sin vender en Cataluña

■ PISOS SIN VENDER POR ZONAS. (Por cada 1.000 habitantes, II trim.de 2009)



■ 'STOCK' ACUMULADO POR PROVINCIAS (Número de viviendas sin vender y porcentaje)



Fuente: APCE.

EL PAÍS

varios años en absorberse porque no hay demanda: el delta del Ebro y la conurbación de Lleida.

Los promotores, sin embargo, afirmaron ser "optimistas" respecto a la evolución del mercado inmobiliario, al contrario que los constructores, que todavía no ven los "brotes verdes" que se vienen predicando. "Se agrava el retroceso de la actividad de la construcción en Cataluña". Así de rotunda se mostró ayer la Cámara de Contratistas de Obras de Cataluña (CCOC). La entidad presidida por Rafael

Los encargos de obras del Gobierno catalán han caído un 73,5% este año

Romero recordó que el sector sigue destruyendo empleo, puesto que cada mes hay una media de 2.345 bajas de afiliados en la Seguridad Social.

Los contratistas tampoco ven la recuperación en el horizonte. "El futuro a 12 meses tampoco parece muy alentador", sostuvo la entidad en un comunicado. La contratación de obra pública sigue cayendo, en especial la de la Generalitat, que ha disminuido un 73,5%, de acuerdo con los datos de esta patronal. Ello, según la entidad, está diluyendo el efecto del Fondo Estatal de Inversión Local. Además, la crisis del sector residencial—este año se construirán alrededor de 11.000 viviendas, frente a las más de 100.000 que se iniciaron en 2006—contribuye a que la crisis "siga profundizándose".

en dos años largos", recuerda. El economista y vicerrector de la Universidad de Barcelona (UB), Gonzalo Bernardos, agrega que la cifra que dan los promotores, de 76.000 viviendas vacías no tiene en cuenta las casas que compraron los inversores que querían especular y que al llegar la crisis no pudieron deshacerse del piso. "Hay unos 200.000 pisos de obra nueva sin vender en Cataluña, una sexta

parte de los que hay en toda España", sostiene Bernardos.

El profesor de la UB señala que hay varias zonas con sobreoferta, por varias razones. La periferia de Manresa, la zona comprendida entre Calella y Blanes, y la Costa Daurada adolecen sobre todo de un exceso de precios. "Allí todavía no ha habido un ajuste", sostiene. Sin embargo, hay otras dos áreas en las que, a su juicio, el stock tardará