



# Los promotores aseguran que prácticamente ya no hay 'stock'

**AL MENOS ESO SEÑALA EL ESTUDIO QUE HAN ELABORADO JUNTO A UNA TASADORA, QUE INDICA QUE TAN SÓLO QUEDAN 8.626 VIVIENDAS TERMINADAS EN VENTA EN TODA LA COMUNIDAD DE MADRID**

LUIS M. DE CIRIA

El excedente de casas nuevas terminadas sin vender, popularmente conocido como el *stock* de vivienda, es, según todos los expertos, el lastre que impide la recuperación del mercado residencial. El momento de su absorción definitiva es esperado como agua de mayo por promotores, entidades financieras y demás agentes del sector inmobiliario.

Hasta la fecha nadie ha sido capaz de ponerse de acuerdo a la hora de cuantificarlo de una forma más o menos exacta y las cifras bailan considerablemente. Hay quien habla de más de un millón de inmue-

bles, mientras que los datos oficiales del Ministerio de Vivienda lo cifraban en 688.044 unidades, en diciembre de 2009.

En ese mismo informe, el Ministerio aseguraba que en la Comunidad de Madrid había 53.009 casas terminadas sin vender. Un mes después, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) daba por buena la cifra de 47.637 unidades que salía de un informe encargado a una consultora inmobiliaria.

Esta semana, sin embargo, un nuevo estudio encargado y avalado por Asprima, esta vez a la ta-

sadora Tinsa, arrojaba un dato sorprendente: en toda la Comunidad tan sólo existen 8.626 viviendas terminadas en venta, de las que alrededor de un 40% son VPO. De ser cierta esta cifra, significaría que en la región ya no hay excedente de obra nueva y que únicamente existe lo que los promotores llaman *stock* técnico, es decir, el necesario para que el mercado funcione correctamente.

Lo primero que pasa por la mente de quien se encuentra con estos datos es que Madrid podría quedarse sin oferta de hogares de obra nueva en unos meses, ya que ape-

nas se ha iniciado la promoción de vivienda libre en los últimos años.

José Manuel Galindo, presidente de Asprima, reconoce su «sorpresa» al conocer los datos de este estudio, que en un primer momento le llevó a «revisar exhaustivamente la metodología empleada». Aún así, Galindo da por buena la cifra de 8.626 casas sin vender en la región y se explica la enorme diferencia con las que se manejaban hasta ahora por la metodología directa empleada en esta ocasión, frente a las desviaciones que pueden tener los métodos indirectos empleados en estudios anteriores. SIGUE EN PÁGINAS 2 Y 3





## EN PORTADA

## ■ El 'stock' en la Comunidad de Madrid

## Características

## POR TIPOLOGÍAS



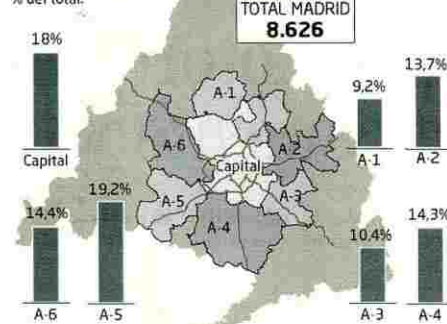
## POR PRECIO



## POR RÉGIMEN



FUENTE: Tinsa y Asprima.

Localización  
% del total.

## Viviendas en ejecución

## INICIADAS



## NO INICIADAS (EN VENTA SOBRE PLANO)

3.627

A.H. / EL MUNDO

# Un estudio encargado por los promotores cifra el 'stock' de Madrid en 8.626 viviendas

EL MINISTERIO ELEVABA ESTA CIFRA HASTA LAS 53.000 UNIDADES A FINALES DE 2009. DIFERENCIAS EN LA METODOLOGÍA EMPLEADA, EL AUMENTO DE LAS VENTAS, O LAS CASAS EN MANOS DE LA BANCA PODRÍAN EXPLICAR SEMEJANTE DESAJUSTE

VIENE DE PÁGINA 1 / También encuentra otra posible razón en el elevado ritmo de ventas que ha habido durante 2010, que puede haber hecho que se absorba buena parte del stock existente a finales de 2009. Sea como fuere, el presidente de los promotores insiste en dejar claro que la intención de Asprima con este informe no es la de «calentar el mercado», sino que, lejos de una «interpretación voluntarista», lo que buscan los promotores es «conocer la realidad de la situación para poder tomar las decisiones correctas».

«Cuánta credibilidad tienen estas cifras? ¿Cómo puede haber un salto tan descomunal entre los datos del estudio del Ministerio de Vivienda o los que presentó Asprima a comienzos de año y los que presenta ahora? El propio Galindo reconoce que no se ha «planteado el margen de error» porque sería «muy difícil de saber» e indica que lo que realmente le interesa, más allá de la cifra exacta es «el orden de magnitud» que, en su opinión «es el que indica si hay mucha sobreoferta o si el stock está a punto de agotarse».

En la misma línea, el responsable de este estudio, Raúl García, director de Desarrollo de Negocio de Tinsa, asegura que esta cifra únicamente es «una hipótesis más o menos fundada sobre un minucioso trabajo de campo». Para García, las claves que explican la inmensa diferencia entre los distintos informes radica en la metodología empleada para elaborar cada uno de ellos. En su opinión, «es muy difícil llegar a una cifra realista a través de un estudio empírico» y considera mucho más fiable el trabajo de campo «por mucho que este pueda tener desviaciones».

Otro de los factores que según el responsable de este informe puede haber desviado tan significativamente las cifras finales es el hecho de que en este estudio se hayan excluido del stock las viviendas en régimen de autopromoción, entre las que incluye tanto las que se están ejecutando en el régimen de coope-

rativa como en el de comunidad de propietarios.

Tampoco olvida el hecho de que el método de investigación indirecto no es capaz de descontar del stock las viviendas que están alquiladas y, por lo tanto, ya no están en venta, aunque sobre ellas no haya habido una transferencia.

## Críticas

De forma muy distinta piensa el profesor de la Universidad Pompeu Fabra, José García-Montalvo, quien se muestra incrédulo ante estos datos. «No me cuadran», asegura. Para este economista, la estimación del número de viviendas nuevas por vender más fiable es la del Banco de España, institución que en su último informe anual, publicado en junio, hablaba de entre 750.000 y 1,1 millones.

«El hecho de que el cálculo del Ministerio de Vivienda esté por debajo del rango inferior que presenta el banco central me hace pensar que las 53.000 de Madrid también se pueden quedar cortas», comenta. «No se puede hablar de

desde enero y a que prácticamente no se finalicen nuevas viviendas».

García-Montalvo tampoco se explica cómo se ha podido analizar una muestra tan amplia en el plazo de tres meses, como sus propios responsables aseguran haber tardado. Y es que el estudio de Tinsa se ha llevado a cabo visitando las promociones en comercialización en los 50 principales municipios de la Comunidad de Madrid, aunque sólo sobre desarrollos urbanísticos con una consolidación inferior al 80%, lo que en total representa el 93% de la población y el 90% de las transacciones de obra nueva.

El análisis de estos 50 municipios arroja que únicamente hay en venta 5.605 viviendas terminadas, pero sorprende aún más que de esas sólo 3.248 sean viviendas libres que se están comercializando en estos momentos. Para corregir la parte que se ha quedado fuera del ámbito de estudio se ha estimado que ésta suponía un tercio del total y se ha sumado al resultado obtenido, dando las 8.626 viviendas finales.

## Sorprende

Ante estas magnitudes, varios de los promotores asistentes al acto de presentación de este informe no pudieron disimular su sorpresa al escuchar las cifras. Uno de ellos llegó a expresar públicamente que los datos no le parecían «realistas» y que no le «casaban con la realidad». Otro manifestó que no se podía creer que, a tenor de esos números, «en Semana Santa ya no hubiera stock» en la Comunidad.

Quizá la clave la diera otro empresario que preguntó a los responsables del estudio si la cifra no se «multiplicaría por dos» si se tuviera en cuenta las viviendas que denominó «de segunda mano a estrenar», esas que están en manos de entidades financieras y de inversores privados y que tal vez se hubieran quedado fuera porque no tienen «signos aparentes de comercialización».

Raúl García reconoce que es «imposible saber qué porcentaje de viviendas están ocultas» y no es capaz de estimar cuánto podría desviarse de la realidad ese número de casas que, pese a no computar como viviendas nuevas —pues ya han sido objeto de una transmisión del promotor a un banco o a un inversor—, sí compiten con las de obra nueva.

Para el responsable del estudio, lo realmente importante, más allá de la fiabilidad del dato final es que «incluso aunque el stock fuera el doble de lo que se ha obtenido con

viceconsejero de Vivienda, Juan Blasco, invitado a la presentación del informe dejó entrever esta posibilidad. José Manuel Galindo, sin embargo se desmarca de esta afirmación: «No quiero que por error se ponga en mi boca algo que yo no he dicho».

Pero para el representante máximo de los promotores, lo que sí podría ocurrir es que «se produjera un estrangulamiento de la demanda si no se financian proyectos nuevos y no se va desarrollando suelo», hecho que, en su opinión, «produciría un calentamiento del mercado».

Sin embargo, otros expertos como Carlos Ferrer-Bonsoms, director de Residencial de la consultora Jones Lang LaSalle, no piensan igual. Hace unos días, en una entrevista concedida a este suplemento reconocía que podría darse la situación de falta de oferta «en un año y medio o dos años», pero, por otro lado, aseguraba que «para que una demanda insatisfecha haga que suban los precios» haría falta «que el sistema financiero funcionara como antes». Y, en su opinión, «eso ya no va a ser así, porque la banca va a adquirir unos criterios de prudencia que no ha tenido en los últimos 10 años, por lo que es muy posible que los precios no suban cuando toquen fondo».

Sobre este mismo asunto se pronunciaba hace unos meses Julio Gil, codirector del Máster Inmobiliario de la UNED, para quien lo único que podría producir tensión en el mercado inmobiliario madrileño sería «que no hubiera suelo finalista para empezar a desarrollar viviendas en caso de que existiera demanda».

## Las más caras y las más baratas

Según el informe de Tinsa, el piso de un dormitorio más económico se encuentra en Alcalá de Henares y cuesta 93.000 euros. De media, las viviendas más económicas de esta tipología se sitúan en el eje de la A-2 (96.928 euros). El más caro está en Boadilla del Monte y su valor asciende a 301.000 euros.

En cuanto a los dos dormitorios, el más barato se encuentra en Rivas (151.000 euros), el más caro en Las Rozas (316.000 euros) y de media, los más asequibles se ubican en torno a la A-5 (177.027 euros).

Entre las viviendas de tres dormitorios, las más económicas están en la zona de la A-3, con un precio medio de 241.588 euros. La más económica dentro de esta tipología vuelve a estar en Rivas (209.000 euros) y la más cara en Majadahonda (463.000).

Las de cuatro o más dormitorios van desde los 219.000 euros que piden por una vivienda de esta característica en Colmenar, hasta los 786.000 que piden por otra en Majadahonda. La zona más económica en la que buscar una casa grande, la de los municipios de la A-4, en la que piden 337.098 euros de media.

el estudio, nunca sería tan grande como el que arrojan los estudios empíricos».

## ¿Subida de precios?

«Podría esta hipotética falta de oferta producir tal tensión en la demanda que hiciera subir los precios? El



Pero para Gil, «ese no es el caso de Madrid».

El estudio de Tinsa, que también analiza el suelo disponible en la Comunidad de Madrid y su grado de desarrollo, corrobora esta argumentación. Según el informe, pese a que actualmente hay sólo 17.764 viviendas en fase de ejecución, de las que además únicamente quedarían 2.591 en venta –lo que a todas luces parece una oferta insuficien-

## Algunos empresarios mostraron una gran sorpresa al conocer estos datos

## Los expertos no creen que la posible falta de oferta pueda acarrear una subida de precios

te-, existe suelo ya urbanizado y listo para empezar a edificar 40.579 en los próximos dos años.

Además, existiría suelo disponible, aunque aún no urbanizado, para construir otras 356.016 viviendas más, y de éste ya se habría empezado a urbanizar el suficiente para edificar 134.395 casas, lo que según reconoció Galindo «satisfaría la demanda por lo menos durante tres años más».

Además de cuantificar el *stock* de viviendas, lo interesante de este estudio de cara a los posibles compradores es que lo sitúa sobre el mapa y lo ordena en función del precio y la tipología de las viviendas que lo componen. A grandes rasgos, el informe asegura que del total del *stock* analizado en los 50 principales municipios, el 18% se sitúa en Madrid capital; el 19,2%, en el eje que conforman los municipios de la A-5; el 14,4%, en los de la zona de la A-6; el 14,3%, en las localidades de la A-4, el 13,7%, en las de la A-2; el 10,4%, en los municipios de la A-3; y sólo el 9,2%, en los del entorno de la A-1.

En cuanto a la tipología, el 33% de las viviendas terminadas pendientes de venta tienen tres dormitorios; el 27%, cuatro o más; el 23%, dos; el 14% tienen sólo uno; y únicamente el 3% del total son áticos. Por precios, la franja que aglutina casi la mitad de la oferta es la que va entre 240.001 y 420.000 euros (un 49%). Por otro lado, el 32% de los pisos en venta cuesta menos de 240.000 euros; y el 19%, más de 420.000.