



URBANIZACIONES FANTASMA

Son las cicatrices más evidentes del estallido de la burbuja inmobiliaria. Promociones a medio construir y edificios nuevos vacíos que nadie compra. EL PAÍS inicia hoy un recorrido por los barrios más 'solitarios' de España

Más de 600.000 pisos nuevos sin vender

La crisis y los excesos urbanísticos han dejado decenas de miles de viviendas de nueva construcción vacías o sin terminar ● La demolición amenaza algunas promociones

LL. PELLICER / C. GALINDO
Barcelona / Madrid

El estallido de la burbuja inmobiliaria y los excesos urbanísticos que la acompañaron han dejado huellas difíciles de borrar. Promociones de viviendas sin terminar, porque no había dinero para ello ni expectativas de venderlas. Bloques de pisos casi vacíos, que no se venden ni con rebajas de precios impensables hace años. Y, a su alrededor, la desolación que produce pasear por esas calles solitarias en las que la mala yerba crece entre farolas, papeleras y parques infantiles nuevos, sin estrenar, que nadie disfruta, porque nadie (o apenas nadie) vive allí.

Las urbanizaciones fantasma se extienden en todo el mapa, a la espera de que alguien decida si regresan las grúas, esta vez para derribarlas. Los analistas señalan, no obstante, que antes el mercado deberá absorber un mayor volumen de stock. Los últimos informes indicaban que la cantidad de pisos sin vender ascendía a entre 676.038 viviendas (Ministerio de Fomento con cálculos de diciembre de 2011) y 811.000 (CatalunyaCaixa en junio de 2012). Si se cruzan los datos de obras terminadas de Fomento y de compraventas de viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE), resulta que hoy el

Hace cinco años, el Gobierno detectó 384.000 casas sin acabar

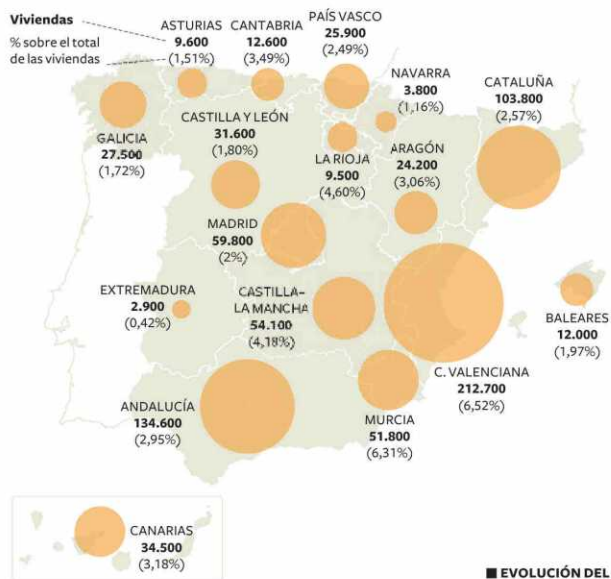
Gran parte de las urbanizaciones con problemas están en el Mediterráneo

stock se encontrará entre las 600.000 y 750.000 casas. Todas ellas de nueva construcción. Si además se suman las 800.000 viviendas de segunda mano que se calcula están en el mercado, en total habría entre 1,3 y 1,4 millones de casas a la venta.

Además de las viviendas terminadas y listas para ser habitadas, hay miles de edificios con las obras paradas. Pero esas casas no están cuantificadas. La última estimación que existe es del comienzo de la crisis, de 2008, cuando el extinto Ministerio de Vivienda detectó 384.000 viviendas en obras sin vender. "Las obras paradas serán lo último a resolver en esta crisis, sobre todo para las que tienen más difícil salida. Antes incluso veremos cómo se ponen en valor suelos cuyo precios

La crisis de la vivienda en España

■ 'STOCK' DE VIVIENDAS DE OBRA NUEVA SIN VENDER



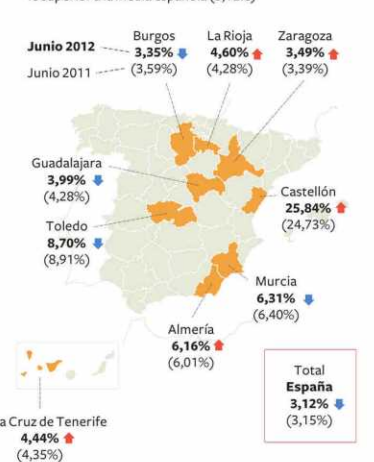
■ PROVINCIAS DONDE DISMINUYE EL 'STOCK'

Variación del segundo trimestre de 2012 sobre el mismo periodo de 2011

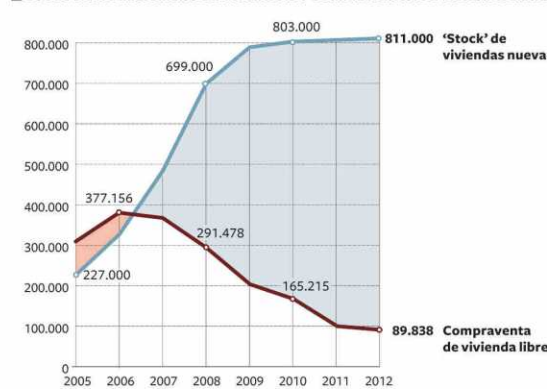


■ PROVINCIAS CON MAYOR NÚMERO DE OBRA NUEVA PENDIENTE DE VENDER

% superior a la media española (3,12%)



■ EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE



Fuente: Servicios de Estudios de CatalunyaCaixa, Ministerio de Fomento.

EL PAÍS

ya se han corregido de forma notable en zonas donde hay una demanda sólida", explica el director general de Negocio de Aguirre Newman, Ángel Serrano.

La firma de tasación Tinsa calcula que el stock de casas sin vender, que opina que en realidad es "inferior" a los cálculos teóricos, podría drenarse en 2017. El director de Desarrollo de Negocio y Marketing de la tasadora, Raúl García, explica que las necesidades de vivienda han ido cayendo hasta los últimos años, pero "se estabilizarán en torno a las 97.000 viviendas" en 2015. De estas, 10.000 son de uso vacacional. A su vez, la construcción de obra nueva seguirá bajando hasta levantar unas 50.000 unidades anuales ese año. "En 2017 podríamos asistir a una situación de

mercado en la que el excedente de vivienda se haya drenado, hasta convertirse en un stock técnico que permita un repunte en la actividad", afirma García, quien recuerda que una parte de las ventas corresponden a las que realizan los inversores.

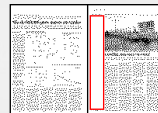
La recuperación irá por barrios. Los informes del Ministerio de Vivienda y CatalunyaCaixa coincidían en señalar el Mediterráneo como la zona con mayor volumen de pisos por vender. La Comunidad Valenciana es la región que más pisos vacíos nuevos acumula en relación con el parque de vivienda total: el 6,59%. Sobresale, no obstante, la provincia de Castellón, que en junio de 2012 arrastraba 117.900 viviendas recién construidas sin comprador. Es decir,

el 15% de todas las casas por vender de España están en esa provincia: una cuarta parte de su parque de viviendas busca comprador. A Castellón le siguen Toledo (8,7%), Murcia (6,31%), Almería (6,16%), Tarragona (4,6%), La Rioja (4,6%) y Alicante (4,23%). Raúl García sostiene que "el mercado está compuesto por una enorme diversidad de micromercados con diferentes características y situaciones particulares". "La actividad repuntará antes en unos lugares que en otros", sostiene.

Los expertos miran a provincias como Castellón o Toledo cuando se les pregunta dónde podría producirse la primera demolición. En Irlanda y EE UU se han llegado a derribar edificios para reducir la oferta y porque conser-

varlos era más caro que echarlos abajo. En España, la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), más conocida como banco malo, aprobó en marzo un plan de negocio que reserva 103 millones de euros para demoliciones, cantidad inferior a la que se destina a mantenimiento de edificios (130 millones) y obras en curso (133 millones).

"Mantener esas viviendas tiene un coste", explica José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra. "Si son propiedad del banco, el coste puede equivaler al 12%-14% del valor de la promoción, porque hay que pagar los gastos administrativos, afrontar cambios urbanísticos si los hay, etcétera", afirma el economista.



Si la promoción está acabada, lo lógico sería intentar venderla. Si la obra no ha terminado, el catedrático opina que debería acabarse si existe demanda potencial para comprar esos pisos. ¿Y si no hay demanda? "Desde el punto de vista económico, esos pisos se tendrían que derruir, como en EE UU", concluye.

Como siempre en el sector inmobiliario, la localización es la clave. "En Madrid no creo que veamos demoliciones, pero en medio de la nada puede que sí", opina Fernando Encinar, del portal Idealista.com. "Falta por resolver el problema legal que supone una demolición, porque tenemos muy claro cómo convertir un terreno rústico en urbanizable, pe-

Los expertos creen que se derribarán obras sin terminar y mal situadas

El precio ha caído un 30% desde 2008 y el mercado sigue paralizado

ro no hay casos de solares que vuelven a ser rústicos", advierte Encinar, que añade que otro tema pendiente sería ver quién asume el coste final de estas demoliciones. José García-Montalvo propone que Ayuntamientos y comunidades autónomas puedan ayudar a subvencionar estas actuaciones si hay "un beneficio colectivo", por ejemplo en el caso de las zonas con valor ecológico.

A pesar de que el precio de la vivienda ha caído de media un 30% desde el estallido de la burbuja, en 2008, el mercado sigue paralizado. La falta de financiación hipotecaria, la caída de la renta y el desempleo han hundido el sector. En la época del *boom*, se levantaban 300.000 pisos cada semestre y se vendían sin problemas, en muchos casos incluso antes de ser construidos. El panorama ahora es desolador: entre enero y junio pasado salieron al mercado 23.118 pisos, según los datos de Fomento; se vendieron 20.770.

Ángel Serrano, de Aguirre Newman, afirma que el *stock* se reducirá mediante "la apertura de los canales de crédito" y la "recuperación económica". "Una de cada seis transacciones corresponde a la demanda internacional. Esa cifra no ha sido proactiva, por lo que con un proyecto de comercialización internacional fuerte esa proporción podría seguir creciendo", sostiene. "Es necesario que la demanda interna se reactive para que podamos hablar de un repunte de la actividad", afirma Serrano.

Serrano dice que también hace falta ver qué hará la Sareb y la banca, que concentran buena parte de la oferta. "Hasta ahora solo ha habido la venta de una gran cartera, que fue la Operación Camelia de BBVA [vendió 1.000 viviendas a Baupost Group]. La banca está esperando a ver el comportamiento de la Sareb para seguir con ese tipo de operaciones", afirma.