

El millón de viviendas sin vender retrasará la reactivación económica

Los expertos advierten que el mercado tardará años en absorber el stock actual

CONCHI LAFRAYA
Madrid

No existe en España ningún registro ni estudio oficial que recoja con exactitud la cifra de viviendas vacías que hay actualmente en el país. La cifra de un millón de unidades que suena con más fuerza se supone que recoge las que están en fase de construcción y las que tienen los promotores en su cartera sin vender. ¿Y todas las de segunda mano de inversores especuladores de años atrás o aquellas de propietarios que han cambiado de ciudad por temas laborales y las mantienen cerradas, pese a que su intención era venderlas y han tenido que retrasar su idea por no cumplir las expectativas en precios?

La cifra de existencias de pisos nuevos sin vender a fin de año que baraja Beatriz Corredor, ministra de Vivienda, oscila entre 650.000 y 930.000. Este dato coincide con el estimado por Tinsa, que prevé un parque de 930.000 viviendas nuevas en el mercado a finales del 2008. "Esta acumulación de viviendas durará hasta la segunda mitad del 2009, cuando se hagan patentes los efectos de la corrección a la baja en los inicios de obra y las medidas aprobadas por la administración", subrayan en la tasadora.

Esto significa que hasta que este embudo se desatasque, la puesta en marcha de nuevas promociones no va a arrancar, con su consiguiente sangría de despidos en el sector de la construcción residencial. También puede suponer la desaparición de especuladores que entraron en el sector para obtener ganancias de forma fácil. Aunque en algunas zonas geográficas la absorción de estas



El embudo. Hasta que el actual parque de viviendas no vender disminuya, no arrancarán nuevas promociones

viviendas vacías puede tardar años y años. La activación de este mercado podría convertirse en el primer indicador de que la economía se reactiva en determinadas zonas geográficas.

A juicio del profesor José María Montalvo, profesor de la Universitat Pompeu Fabra, en Estados Unidos tienen viviendas construidas para vender durante los próximos 11,5 meses, mientras que en España el actual millón de viviendas no se absorberá hasta dentro de cinco años.

Los promotores ya no saben qué hacer para dar salida a sus existencias. "No se vende nada, pese a que en los últimos dos años hemos rebajado el precio real casi un 30% y más en la costa", comenta Félix Abánades, presidente de la promotora Afirma, que tiene 450 viviendas sin vender y 300 en fase de construcción. Y lo peor es, según este profesional del sector, "que la banca impide al 40% de los compradores subrogarse el crédito del promotor". Con ello, los compradores se ven obligados a romper sus contratos de compraventa porque no consiguen una hipoteca.

Todos los expertos consultados coinciden en que la situación sólo se puede desatascar con la ayuda del Gobierno. En este sentido van enfocadas las medidas transitorias introducidas en el nuevo plan de vivienda 2009-2012. Las familias que cobren hasta 3.618,3 euros al mes (siete veces el Iprem -índice público de renta de efectos múltiples-, fijado en 516,9 euros al mes) podrán acceder a un piso de protección oficial hasta el 31 de diciembre del 2009. Esta medida se ha introducido porque la mayor parte de los pisos sin vender se encuadra

en un segmento de precios medio-alto. Por ello, existe la posibilidad de que los promotores reconviertan y califiquen como vivienda protegida de precio concertado aquellas viviendas libres que dispusieron de una licencia de obra emitida antes del 1 de septiembre del 2008.

Sin embargo, CiU va más allá. Propuso esta semana al Ministe-

PARÓN

"No se vende nada, pese a que el precio ha bajado un 30%" dice la promotora Afirma

CERROJAZO

La banca deniega la subrogación de la hipoteca al 40% de los posibles compradores

rio de Vivienda que las administraciones públicas compren 40.000 viviendas para destinarlas al alquiler y contribuir a reactivar el sector. De estas, 30.000 podrían ser adquiridas por el Estado con un coste estimado de 6.000 millones y las 10.000 restantes por las administraciones autonómicas por 2.000 millones. La condición que se impondría a estos promotores sería construir otras 40.000 viviendas destinadas también al alquiler. "La construcción de estas 40.000 viviendas se traduciría en la generación de 100.000 empleos, 2,5 puestos por cada nueva casa", explica Pere Macías, portavoz de

CONTINUA EN LA PÁGINA SIGUIENTE >>>

Viviendas vacías durante más de 15 años

»» VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

vivienda de CIU, quien añade: "Supondría ahorro por prestaciones de desempleo e incremento en cotizaciones sociales por parte de las administraciones de 1.380 millones y unos ingresos vía impuestos estimados en 1.200 millones".

En opinión del profesor Gonzalo Bernardos, de la Universitat de Barcelona, existen municipios en Catalunya, como Les Borges Blanques, Alcarràs o Figueres, así como Valdeluz, próximo a Guadalajara, que pertenece a Reyal Urbis, cuyas bolsas de vivien-

das se van a quedar sin vender durante más de quince años. "Los potenciales compradores prefieren volver a los centros urbanos con infraestructuras existentes", comenta. "Estas zonas se van a quedar para rodar películas", ironiza Bernardos.

"El Gobierno debe darse cuenta de que si no activa este mercado, la recesión será más profunda", comenta. Su receta es subvencionar tipos de interés bajos -en torno al 2,5% durante los primeros cinco años de adquisición-, avalar créditos y dar desgravaciones fiscales a los que pongan viviendas en alquiler.●