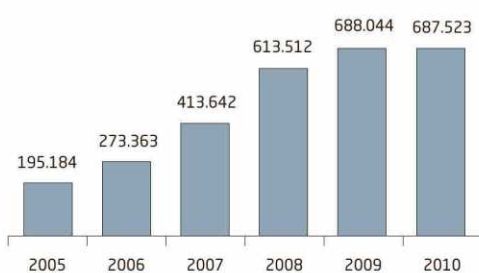




## La gran burbuja inmobiliaria

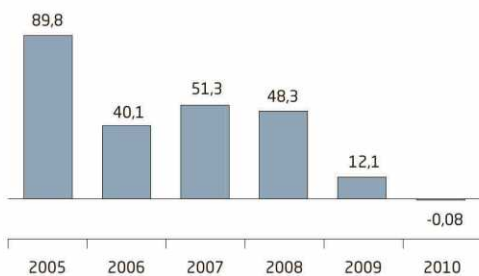
### TOTAL VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER

En número



### EVOLUCIÓN ANUAL DEL 'STOCK' DE VIVIENDAS NUEVAS

En %



### 'STOCK' POR REGIONES

En número

PROVINCIAS	Número	PROVINCIAS	Número
Barcelona	60.281	Valladolid	8.017
Madrid	51.101	Córdoba	7.863
Alicante	50.549	Jaén	6.536
Castellón	46.278	Huelva	5.794
Valencia	36.196	Burgos	5.307
Murcia	30.183	Navarra	5.286
Toledo	26.616	Salamanca	5.270
Almería	23.665	Albacete	5.214
S. C. de Tenerife	23.408	Guipúzcoa	5.058
Málaga	21.443	Lugo	5.035
Sevilla	18.803	Vizcaya	4.754
Las Palmas	17.484	Guadalajara	4.533
Coruña	17.166	Cuenca	4.322
Cádiz	17.080	Ávila	4.083
Baleares	16.806	Ourense	3.944
Tarragona	16.197	Huesca	3.877
Girona	15.247	Teruel	3.532
Ciudad Real	13.175	Zamora	3.315
Pontevedra	13.123	Cantabria	2.897
Asturias	11.756	Palencia	2.782
Lleida	11.577	Álava	2.704
Granada	11.063	Segovia	2.221
Zaragoza	10.993	Badajoz	2.004
León	9.799	Soria	1.930
La Rioja	9.488	Cáceres	1.632
		Ceuta y Melilla	136

FUENTE: Ministerio de Fomento.

EL MUNDO

# La burbuja del ladrillo sigue intacta

En 2010, el 'stock' de vivienda nueva se redujo apenas un 0,08% respecto al año anterior / La Comunidad Valenciana, Andalucía y Cataluña suman el 47% del total

**PABLO RODRÍGUEZ SUANZES / Madrid** Cuatro años después del inicio de la crisis, la burbuja del ladrillo sigue casi intacta en España. Así se desprende de los datos hechos públicos ayer por el Ministerio de Fomento, según los cuales el stock de vivienda nueva sin vender se situó en 2010 en 687.523 unidades, apenas un 0,08% menos que el año anterior (688.044).

El excedente se redujo en hasta 12 comunidades, pero con un efecto nulo sobre el acumulado. La Comunidad Valenciana (19,35%), Andalu-

cía (16,33%) y Cataluña (15,03%), zonas turísticas, suman casi la mitad del total, mientras que Cantabria o Extremadura no superan el 1%.

La caída, aunque simbólica, es la primera desde 2005, cuando las viviendas ascendían a 195.184. O no, puesto que la «metodología indirecta» de Fomento deja las puertas abiertas a la duda. Así, expertos de AFI consultados por Europa Press elevan el stock hasta las 692.000, mientras que Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliaria,

cree que no sólo «no se absorbió el stock en 2010», sino que no está «nada claro que lo vaya a hacer en 2011».

Los cálculos de José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España, coinciden con los de Fomento, aunque asegura que «lo bueno sería disponer de un método de medición directo», pues «con el actual puede haber fallos y los mercados internacionales son muy sensibles». Además, cree necesaria información

adicional. «No sólo tendríamos que saber el número de viviendas, sino su cualificación y precio para tomar medidas adecuadas».

En todo caso, se muestra «optimista» y afirma que «el año que viene ya se venderán más viviendas que las que se acaban». «Ya se está desacelerando el proceso y se irá ajustando en 2011». Para argumentarlo indica que si bien los datos del primer trimestre del año fueron flojos «por el efecto llamada que tuvo el fin de la desgravación y el IVA», desde enero

«hay una progresión notable en las ventas. En 2011 presionará más la demanda que la oferta», pronostica.

En la misma línea se pronuncia José Antonio Pérez, director general del Instituto de Práctica Empresarial, quien cree que el «stock se está reduciendo» y que hay «zonas sin nada». Pero pide «un censo oficial. «Con lo que ha costado cambiar las señales de tráfico tendríamos uno en un mes y daríamos transparencia y seguridad a los mercados», explica.

Por su parte, José García Montalvo, profesor de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, señala que lo importante es que la tendencia se mantiene. «Hoy en día todo está en contra de la compraventa: los tipos están al alza; el spread, aumentando; la renta per cápita cae y el paro está muy alto. La única posibilidad para vender más es que los precios bajen hasta la renta disponible de las familias, y todavía no ha pasado».

Según Fomento, hay 687.523 viviendas sin vender. En 2005 eran únicamente 195.184

Algunos expertos creen que el total no sólo no bajó, sino que aumentó en 2010

En España, los precios nominales han caído un 15% (los reales un 20%), todavía muy lejos de otros países. «En EEUU los precios reales han bajado un 40%, y la construcción se ha desplomado. Aquí prácticamente se está construyendo la décima parte que en 2006», recalca.

En 2009 se iniciaron 110.000 unidades, y si el ritmo de compraventa se mantiene entre 200.000 y 250.000 al año, la vivienda nueva lo podría notar, aunque Julio Gil advierte de que aunque el ajuste de precio «se seguirá notando, eso no garantiza salida de stock». Montalvo, además, avisa de la competencia de la vivienda usada. Normalmente en España se vende un 50% de nueva y un 50% de usada, pero en 2010, «de 450.000 operaciones, sólo 170.000 fueron de vivienda nueva y 280.000 de usada».