



ECONOMÍA

La crisis del sector inmobiliario

# España tardará de tres a cinco años en absorber su excedente de pisos

- ▶ La cifra de viviendas nuevas sin vender se estanca en cerca de 700.000 en 2010
- ▶ Las provincias del Mediterráneo concentran casi la mitad de las existencias

AMANDA MARS  
Madrid

La marea de viviendas nuevas sin vender en España sigue estancada cerca de las 700.000. Es la herencia de unos años de hiperactividad inmobiliaria, de construcción desahogada que se dio de bruces con el derrumbe con la cartera llena de planos para nuevas casas y el bolsillo de empresas y particulares repleto de deudas. Al mercado le costará de tres a cinco años digerir ese excedente, según la opinión de los expertos y agentes que lidian en este hoy tan complicado sector.

Un total de 687.523 residencias sin estrenar tenían colgado el cartel de *se vende* cuando acabó 2010, según los datos hechos públicos ayer por el Ministerio de Fomento, que resaltó el dato como "el primer descenso [de stock] tras cinco años de subida". Se ha contraído, sí, pero de forma más que tímida, un 0,08% respecto al cierre de 2009, es decir, hay 521 viviendas menos por colocar.

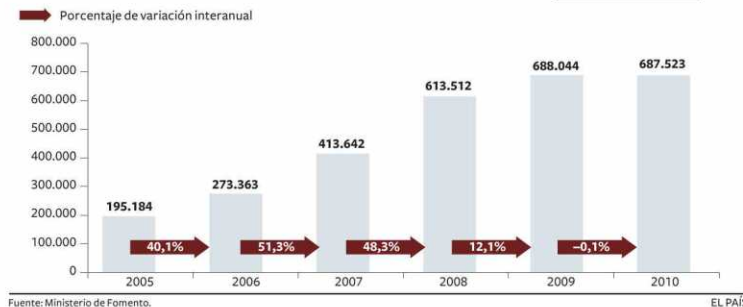
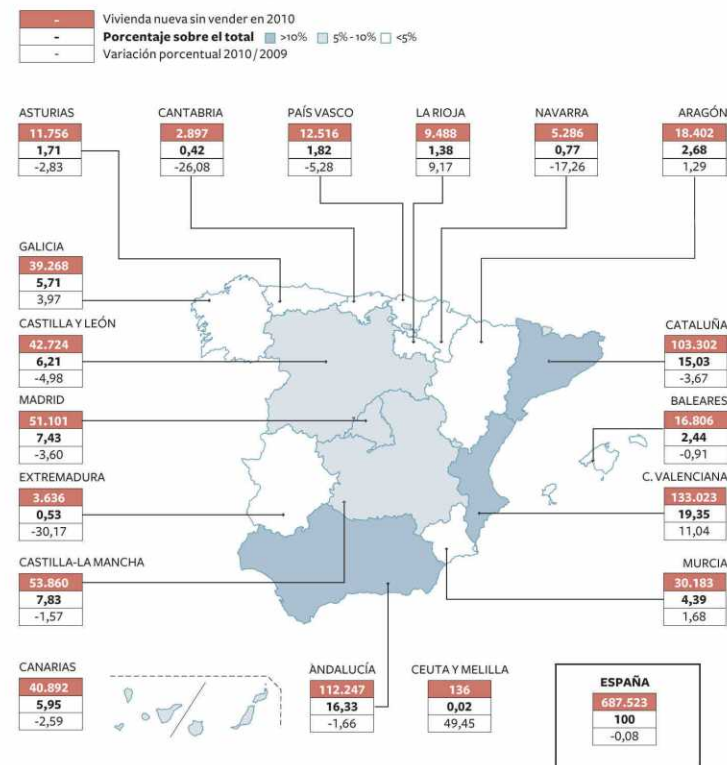
La mejora es mínima, pese a que 2010 experimentó una suerte de espejismo de reactivación en el ladrillo, ya que la esperada retirada de la desgravación por compra de vivienda para las rentas superiores a 24.000 euros desde el pasado enero animó las ventas, hasta 199.731 pisos nuevos. Ahora, la ya efectiva supresión de estos incentivos fiscales y la subida del IVA han devuelto al mercado a su letargo.

¿Cuándo saldrá de él? 2011 no parece el punto de inflexión. Un vistazo a las cifras macroeconómicas da idea de ello. El grifo del crédito sigue cerrado, la cifra de parados instalada en los cinco millones, la renta disponible de los hogares bajó un 1,8% el año pasado y la previsión de crecimiento económico para este año quedará en torno al 0,8% según la mayor parte de servicios de estudios y en el 1,3% según el pronóstico del Gobierno.

"Son necesarios de dos a tres años de crecimiento económico normal, del 2% al 3%, sin grandes alteraciones migratorias ni expansiones, para poder absorber las casi 700.000 viviendas nuevas", apunta José García Montalvo, catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra y experto en el sector inmobiliario. Montalvo calcula que en uno de esos ejercicios de normalidad económica se cierran de 220.000 a 250.000 operaciones de compraventa de vivienda nueva (la mitad de las transacciones totales), con lo que serían necesarios de dos a tres, que no se pueden empezar a contar a partir de este 2011.

A la retirada de los estímulos fiscales a la compra, el pasado enero, se añade el anuncio del Partido Popular de que, si llega al Gobierno en las próximas elecciones

## 'Stock' de viviendas en España



Fuente: Ministerio de Fomento.

EL PAÍS

CatalunyaCaixa cree que en 2011 se crearán 110.000 nuevos hogares

Un 'stock' razonable debería quedar en la mitad, según una experta

nes generales (que no serán más tarde de la próxima primavera) retomará las ayudas, con lo que favorece un retraso en la adquisición de una vivienda. Y los exper-

tos vaticinan que los precios aún tienen que bajar más, así que "hay demasiada incertidumbre para tomar una decisión de compra tan importante como es la de una residencia", opina Montalvo. Las compras de viviendas nuevas se derrumbaron un 43,8% en el primer trimestre del año respecto al mismo periodo de 2010, hasta las 26.246, un 53% menos que en el trimestre anterior.

CatalunyaCaixa eleva el parque de pisos nuevos por vender a 800.000 unidades y calcula que se podría tardar en digerir hasta 2014 o 2015. Y es que a las dificultades de coyuntura económica, se añade un crecimiento demográfico previsto menor al de años anteriores, porque "la inmigración no

podrá jugar en los próximos años un papel dinamizador de la demanda que tuvo en el pasado y se está produciendo el envejecimiento de la nutrida generación de *baby boomers* españoles", en palabras de Josep Oliver, catedrático de la UAB. "El único factor positivo será el alargamiento de la esperanza de vida", apunta. Según sus datos, en 2008 se crearon 400.000 hogares y para 2011 está previsto que se funden 110.000.

¿Cuál es un nivel razonable de stock en un mercado? Frente al 2,68% del total de viviendas existentes que hay ahora, el ratio sano debería quedar entre el 1% y el 1,5%, según María Romero, de Analistas Financieros Internacionales (AFI).

En 2006, el año récord de la hoy reconocida como gran burbuja del ladrillo —anteriormente bautizado como milagro económico español— se iniciaron más de 700.000 viviendas y en 2010 la cifra se redujo a 92.000. Mucha de aquella pasión constructora se levanta en la costa. Las provincias de la costa mediterránea concentran el 47% de todas las viviendas por vender y, de estas, Castellón se lleva la palma: 10 de cada 100 viviendas que tiene en pie son pisos nuevos sin comprador. Es la demarcación provincial con más existencias de España, seguida de Toledo (el 6% de su parque de vivienda son nuevas a la venta) y Almería, con el mismo ratio.

Joan Ollé, presidente de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Barcelona corrobora que el mercado se tomará al menos de tres a cinco años para digerir ese parque de viviendas nuevas, pero destaca que la estimación es un promedio de realidades muy distintas. Este agente ve tres grupos: los pisos de grandes capitales españolas, donde cree que tardará de uno a dos

La intención del PP de recuperar las ayudas fiscales frena las ventas

Los precios seguirán bajando hasta 2013, según el Banco de España

años, las segundas coronas de esas urbes (tres a cinco) y capitales de comarca y de provincias más pequeñas, que puede llevar hasta seis años.

"Y luego hay otros que tardarán mucho más en venderse, o no se venderán, como la famosa urbanización de Seseña, cosas que no se debieron construir nunca", añade Ollé. En la misma línea, para Romero, de AFI, el excedente se mantendrá por encima de las 600.000 viviendas durante los próximos dos años, pero no se llegará a absorber completamente, ya que "hay una parte que va a ser invendible al estar en una ubicación con servicios bastante limitados o directamente aislados".

Con la crisis y la morosidad, el sector financiero ha acabado adjudicándose más de 20.000 millones de euros en pisos. Montalvo cree que la banca podría dinamizar más el mercado: "Se están deshaciendo de lo menos valioso de sus existencias, y las mejores residencias las están reservando para tiempos mejores". Ollé también apunta a la banca en otro sentido y advierte de que la anemia crediticia impide las compras de demanda solvente.

Los precios aún tienen que bajar. El último aviso al respecto lo dio hace unos días el Banco de España, al vaticinar ajustes hasta 2012 o principios de 2013. El descenso en términos reales (descontando la inflación) desde 2007 hasta 2012 podría alcanzar el 25%. En el primer trimestre, bajaron un 3,5% para primera y de segunda mano, según el Instituto Nacional de Estadística (INE).