

LA PREGUNTA

¿Cómo influye el 'stock' en la crisis?

BENITO MUÑOZ / MARTA BELVER
 Todo el mundo ha oído hablar del *stock* de viviendas y ha escuchado o leído que en estos momentos puede alcanzar una cifra que atendiendo a los innumerables estudios aparecidos puede estar entre medio y un millón o tal vez más. Esta semana los expertos consultados por SU VIVIENDA no sólo aportan sus propias consideraciones al respecto del número de pisos sin vender, sino que hablan de la importancia del *stock* en la actual crisis.

Así, mientras que los más optimistas creen en la cifra anunciada por el Ministerio de Vivienda de 500.000 casas sin vender, Benjamín Muñoz, vicepresidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) y secretario general de la Federación de Promotores Inmobiliarios y Agentes Urbanizadores de la Comunidad Valenciana, asegura que ya hay un mi-



Varias grúas en un nuevo desarrollo de Madrid. / JULIO PALOMAR

llón de casas sin comprador y de ellas entre 700.000 y 750.000 de primera residencia. El catedrático de Economía José García-Montalvo dice que a finales de 2008 habrá 1,2 millones de casas en *stock*.

Los promotores proponen la búsqueda de un plan que sirva para ajustar los precios al *stock* y el apoyo de la financiación a la demanda.

Luis Corral, de Foro Consultores, cree que aquél tendrá su punto de inflexión a mediados de 2009, puesto que ahora ya se vive el pico más alto. Para Ricardo Vergés el *stock* sólo es uno de los cascotes «del derrumbe».

Entre los consumidores, Agustina Laguna, presidenta de la Federación de Usuarios Consumidores Independientes, aporta su propia solución para eliminar el *stock* y, por tanto, para que ceda la crisis: sacar al mercado un importante número de viviendas sin vender en alquiler con opción a compra.



BENJAMÍN MUÑOZ.

Vicepresidente de la APCE y secretario general de la Federación de Promotores de Valencia.

«Consideramos que hay un *stock* de alrededor de 1.000.000 viviendas finalizadas en España, entre primera residencia y vivienda turística. En primera residencia, estaríamos hablando de 700.000-750.000 unidades. Este *stock* está provocando una situación realmente perjudicial, más allá de las propias empresas propietarias de esas viviendas, para el propio mercado y sus protagonistas: la demanda.

Es un hecho que las empresas que cuentan con un *stock* de casas terminadas, una financiación agotada y la necesidad de responder a sus compromisos financieros con la banca no van a comenzar ninguna vivienda más si no se da salida antes al *stock*, incluyendo las VPO.

Para ello, lo que se propone desde el sector es diseñar y poner en marcha un plan que permita redefinir y ajustar los precios a este *stock* de viviendas que supongan una referencia para acercar la demanda y la oferta, con medidas de apoyo financiero para la demanda, pues resulta vital que la demanda cuente con financiación para poder acometer la adquisición de una vivienda, ya sea libre o VPO».



LUIS CORRAL.

Consejero delegado de Foro Consultores.

«Teniendo en cuenta los ritmos del mercado in-

mobiliario, tanto por la caída de la demanda como por la falta del crédito, es fácil entender la existencia del actual *stock* de viviendas. Lo más importante es que estamos ya en el pico más alto de *stock* o se está llegando prácticamente a él.

Concretar cifras de *stock* es complicado porque sólo hay una oficial que lo sitúa en 500.000 casas, pero hay informes en los que se asegura que se ha llegado a un millón.

No hay manera de establecer una cifra exacta de pisos nuevos sin vender, pero es muy significativo que los visados hayan bajado el 60%.

En época de bonanza económica los visados son una buena medida de la situación porque las casas se terminan y se venden; cuando hay crisis se inician menos y se dejan de construir muchos proyectos que están en marcha.

Si establecemos como principio de la crisis el 1 de enero de 2008, el *stock* acusará una inflexión en junio de 2009. No olvidemos que desde que se empieza una casa hasta que está terminada y lista para la venta pasan entre 18 y 20 meses.

Si la demanda comienza a moverse y, por tanto, el crédito también, el *stock* empezará a caer».



JOSÉ GARCÍA-MONTALVO.

Catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra.

«En el sector de construcción residencial hay una diferencia de varios años entre el momento de planificación de la construcción y su finalización. Por este motivo se pueden producir acumulaciones de inventarios importantes, especialmente cuando la rentabilidad de la vivienda al final del proceso es muy inferior a la existente al comienzo.

En Estados Unidos en la actualidad las viviendas a la venta serían suficientes para 11,5 meses. En España existen viviendas nuevas por vender para cuatro o cinco años al ritmo de ventas actual. Según mis cálculos serán 1,2 millones a finales de 2008. En un trabajo reciente nuestro cómo estos excesos de oferta tienen un efecto negativo sobre los precios de la vivienda.

Por tanto, mientras el exceso de oferta no se elimine los precios seguirán cayendo. Teniendo en cuenta que la crisis no se superará hasta la estabilización de los precios de la vivienda, cuanto menos flexibles a la baja sean los precios más tiempo tardará el ajuste y peores serán sus consecuencias sobre el sector financiero y el resto de la economía».



RICARDO VERGÉS.

Economista y arquitecto.

«Antes de pensar en los *stock* habría que matizar

que es complicado saber con qué se financia la obra; cuándo empieza y aún más cuándo se termina. Aun así, las cuentas de vivienda salieron adelante gracias al *Time to build* (tiempo de construcción) de los Nobel Kydland y Prescott. ¿Cuándo lo hecho entra en uso? Mientras el *Wealth effect* (efecto riqueza) arrasa, no hubo problema. Pero ahora todo se derrumba. Pisos invendidos, proyectos y obras paradas, suelos baldíos, familias con dos casas en brazos, bancos quedándose con activo, paso de libres a VPO... Son los cascotes del derrumbe. Bernake, presidente de la Reserva Federal, dice que las dudas existen mientras las burbujas no estallan. En la financiación sí, no en producción.

¿De dónde sale el efecto riqueza? Si produzco un bien, recibo un título que cambio por su equivalente. Soy pues detentador, ya sea del título, ya sea del bien, pero no de ambos a la vez. Pero ¡cuánta imaginación para conseguir uno y otro y así romper el equilibrio! El problema no es sólo de *stock*, sino ¿de dónde sale tanto título? Del interbancario de Frankfurt: 360.000 millones para obras. Ahora, hay que devolverlos».



AGUSTINA LAGUNA.

Presidenta de la Federación de Usuarios Consumidores Independientes.

«Se calcula que en la actualidad existen en España más de medio millón de casas sin vender. La existencia de este *stock* se debe a los altos precios que tienen unidos a la época de crisis en la que estamos inmersos.

Aun así, este exceso de viviendas puede suponer una buena oportunidad para los consumidores interesados en comprar ya que el mercado va a obligar (ya lo está haciendo en algunos casos) a los promotores inmobiliarios a bajar los precios entre un 20% y un 30%. Rebajas que sirven para ajustar el precio de las casas a unas economías que, hoy por hoy, no pueden acceder a los altos precios del mercado porque en la actualidad las entidades financieras sólo realizan préstamos por el 80% del importe total como máximo.

Desde la Federación de Usuarios Consumidores Independientes (Fuci) creemos que una solución adecuada es la de poner un número importante de casas en alquiler con opción a compra como manera de ir eliminando gradualmente parte del *stock* actual y, sobre todo, como medida de apoyo a los consumidores».

GESTIONAMOS SU FUTURO

VIVIENDA LIBRE en régimen de Cooperativa en VALDEBEBAS

Viviendas de 1,2 y 3 dormitorios

En la mejor zona de Madrid, junto al Campus de la Justicia y la Ciudad Deportiva del Real Madrid, rodeado de amplias zonas verdes.

ENTRADA VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS 18.000 EUR.

Como llegar a Gesteco: Cantillas línea 4 Línea 120, 122, 112 y 73

GESTECO C/ Santa Francisca Javier Cabrini, n. 4 • 28043 • Madrid • (junto al Palacio de Hielo) Tel.: 91 721 58 81 • Fax: 91 721 58 82 • info@gesteco.es • www.gesteco.es