



Edificio de viviendas en construcción en un barrio del norte de la capital. / DIEGO SINOVA

En 2010 no llegaron a iniciarse ni 80.000 viviendas

MUCHOS DE LOS 91.662 PROYECTOS DE OBRA NUEVA VISADOS NO HAN COMENZADO A CONSTRUIRSE POR FALTA DE FINANCIACIÓN

LUIS M. DE CIRIA

Según el Ministerio de Fomento, a lo largo de 2010 se visaron 91.662 proyectos residenciales de obra nueva en toda España. Este dato, extraído de los colegios de arquitectos técnicos, se ha utilizado tradicionalmente para medir el nivel de actividad de la industria inmobiliaria.

Así, en sólo cuatro años, se ha pasado de las 865.561 viviendas visadas en 2006 a las menos de 92.000

del año pasado, lo que deja claro el fortísimo parón que ha experimentado la construcción residencial.

La cifra de visados que ha facilitado Fomento es la más baja desde que hay registros, pero se acerca a lo que muchas voces desde dentro del propio sector inmobiliario venían vaticinando: que en 2010 el inicio de nuevas viviendas estaría en torno a las 100.000 unidades.

«En ninguna otra crisis, incluso

con menos población de la que hay hoy se habían firmado tan pocas direcciones de obra de viviendas nuevas», asegura Julio Gil, socio director de Horizonte y codirector del Máster Inmobiliario de la UNED.

Pero la realidad podría ser incluso peor y esos 91.662 visados podrían traducirse en que el inicio de nuevas viviendas en 2010 haya estado incluso «muy por debajo» de las 80.000 unidades. Así lo cree el propio Gil,

quien recuerda que, a la vista de la serie histórica de datos de visados, se puede comprobar que siempre ha existido «un decalaje a la baja de alrededor del 15% entre estos y las viviendas que se inician realmente».

Atendiendo a esa diferencia histórica del 15% entre visados e inicio real de viviendas, en 2010, esos más de 91.000 proyectos deberían haberse traducido en unas 80.000 licencias de obra nueva. Pero Gil está seguro de que el año pasado «este diferencial se amplió mucho».

Porque según este experto, en una coyuntura tan negativa como la actual, «muchos proyectos se visan y luego se solicitan licencias a la espera de conseguir la financiación, pero lo que está pasando es que en muchos casos ésta no se obtiene». Por este motivo, pese a que no quiere dar una cifra, Gil asegura que el diferencial entre viviendas visadas e iniciadas en 2010 «va a ser mucho mayor del 15%, ya que muchas promociones no han conseguido financiación».

Falta de crédito

Para este economista, el nivel de actividad del sector inmobiliario el año pasado, al igual que va a suceder en 2011, «no depende tanto de la necesidad real de nueva vivienda de reposición, sino de que la financiación llegue a los proyectos inmobiliarios».

Por eso, Gil asegura que, en estos momentos, «la actividad del sector está por debajo de lo que sería el nivel de reposición», que, aunque reconoce «bajo de por sí», considera aún más limitado «debido a la asfixia financiera para los nuevos proyectos».

La duda ahora es saber si es suficiente iniciar menos de 80.000 viviendas al año en el conjunto del país para satisfacer una demanda que, según reconoce el propio Gobierno, estaría por encima de las 200.000 viviendas al año. Las respuestas pasan indefectiblemente por el *stock*, ese gran excedente de casas sin vender que nadie es capaz de cuantificar y que se mueve en la hor-

quilla de las 700.000 a las 2,3 millones de unidades.

Porque la realidad es que, sea cual sea su dimensión, ese *stock* —la mayor parte ya en manos de los bancos— se une a las dificultades de financiación para impedir que se lleven a cabo nuevos proyectos que, en determinadas ubicaciones y a determinados precios, tendrían compradores.

«El nivel de actividad de construcción de vivienda nueva es bajísimo»,

En ninguna otra crisis se han firmado tan pocos proyectos de obra nueva

Sólo se inician viviendas en aquellos suelos que interesan a los bancos y cajas

insiste Julio Gil, «porque se está impidiendo que se pongan en el mercado viviendas competitivas tanto en precio como en localización».

Parece pues que tanto la financiación como el *stock* hacen que una vez más haya que poner el foco sobre las entidades financieras, quienes muchos ven como las únicas capaces de reactivar el sector inmobiliario. En este sentido, Julio Gil lamenta que muchos buenos proyectos inmobiliarios no vean la luz «pese a contar con una demanda solvente y unos niveles de preventas altísimos».

Gil explica que las pocas viviendas que se están haciendo hoy en día y las pocas que se va a hacer en 2011 se harán por la necesidad o el interés de bancos y cajas de desarrollar suelos, ya sea porque quieren sacarlos de sus balances o porque quieren evitar que acaben entrando en ellos.