

Tema del día Páginas 2 a 4

Efectos de la burbuja inmobiliaria

Aragón supera ya las 100.000 viviendas vacías...

Casi el 13% de los pisos de la comunidad estaba sin ocupar en 2011 y España rozaba los 3,5 millones de casas sin habitar

R. BARCELÓ
eparagon@elperiodico.com
ZARAGOZA

Los años de la burbuja inmobiliaria siguen pasando factura a Aragón. Los datos facilitados ayer por el Instituto Nacional de Estadística (INE) sitúan en 100.337 el número de viviendas vacías en la comunidad durante el 2011 (14.621 más que hace diez años). Una cifra que supone el 2,9% del total nacional y el 12,9% de todo el parque inmobiliario conjunto de Aragón. Pero los expertos apuntan que esa cifra puede ser incluso mayor, ya que en el 2012 y durante este año han salido al mercado nuevas promociones inmobiliarias. Además, muchos pisos han pasado a manos de las entidades financieras como consecuencia de los desahucios, que crecen año tras año, impulsados por una crisis que no da tregua.

A nivel nacional, los datos son todavía más alarmantes, ya que el número de viviendas vacías es ya de 3.443.365 de un total de 25,2 millones de pisos. Es decir, el 13,7% están deshabitados. La estadística publicada ayer por el INE, que se elabora cada diez años, ahonda en la herida en un momento en el que la vivienda se ha convertido en un problema social de primera magnitud (ver página siguiente).

MÁS ALQUILERES // El director del grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario (Gamerin) de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra, sostiene que un volumen tan elevado de viviendas vacías «no es bueno y merece una reflexión». Además, considera que los efectos que provocará esta situación en el mercado se traducirán en «la casi desaparición de viviendas nuevas en Aragón», el «incremento del volumen de pisos destinados al alquiler (se podría llegar hasta el 30% en el medio plazo)», así como una «presión de precios a la baja». De todo ello se deduce, según los expertos, que el sector

más datos

1 1,5 millones de edificios en 10 años

Entre los años 2002 y 2011 se construyeron 1,5 millones de edificios en España. Los años de mayor actividad fueron 2005 y 2006, con el 14,6% y el 13% del total del decenio.

2 La burbuja se refleja en Cuarte de Huerva

Cuarte de Huerva se ha situado entre los municipios de más de 2.000 habitantes con más incremento de vivienda en la última década (+147%). Yebes (Guadalajara) lidera la clasificación, con un 678%.

3 Pisos secundarios en la comunidad

Las viviendas que se utilizan ocasionalmente en Aragón es de 139.109. En relación a la población, la mayor parte están en Huesca (45.605), Teruel tiene 40.672 y Zaragoza, 52.832.

4 Más alza de pisos que de población

En 2011 había en España 46,8 millones de habitantes, lo que implica que si desde 2001 la población ha crecido un 14,6%, el número de viviendas lo ha hecho un 20,3%

5 Las comunidades con más pisos

Andalucía, Cataluña y Valencia fueron las regiones donde se registró un mayor número de viviendas en 2011, con 4,3 millones, 3,8 millones y 3,1 millones, respectivamente.

inmobiliario todavía no ha tocado fondo.

Para Fabra, la explosión inmobiliaria que arrancó a partir del 2002, tiene como principal problema la aplicación de una misma fiscalidad para quienes compraron un piso para vivir y quienes lo hicieron para invertir. «La fiscalidad debió favorecer al usuario y castigar al inversor», indica el director del Gamerin.

LAS VIVIENDAS CRECEN EL 19% // Una prueba de que se hinchó la burbuja durante esos años es que la encuesta del INE también revela que en Aragón había en el 2011 un total de 778.316 viviendas, lo que supone un 18,9% más que una década atrás, cuando Aragón contaba con 654.483. Así, la variación absoluta es de 123.833 viviendas más en 2011.

Uno de los datos positivos que arroja el INE es que Zaragoza, con el 12,5% de pisos vacíos, se posiciona como la ciudad española con menor porcentaje de este tipo de viviendas con un total de 63.796 pisos, aunque creció el 8,8% en la última década. También aumentaron en Huesca y Teruel (ver gráfico). A nivel nacional, Galicia, La Rioja y Murcia son las comunidades con mayor porcentaje de pisos deshabitados, mientras que Navarra, Madrid, País Vasco, Melilla y Ceuta son las de un porcentaje menor.

Del total de viviendas aragonesas, 538.870 son viviendas principales, lo que representa un aumento del 21,6% con respecto al 2001 cuando se registraron 443.243, es decir 95.627 pisos más -el 3% del total nacional-. Por otro lado, el número de viviendas secundarias (destinada a ser ocupada ocasionalmente) en Aragón ha aumentado. En este último censo hay 139.109 viviendas secundarias, 13.585 más que en 2001, cuando había 125.524. Teruel es la segunda provincia que mayor porcentaje de viviendas secundarias tiene en España, un 36,3% y Zaragoza la quinta que menos, con el 10,4%.

EL SECTOR INMOBILIARIO EN LA ÚLTIMA DÉCADA

1 Número de viviendas por CCAA
(Variación absoluta y relativa respecto a 2001)

	Censo 2011	Censo 2001	Variación absoluta	Variación relativa
Andalucía	4.353.146	3.531.124	822.022	23,3%
Aragón	778.316	654.483	123.833	18,9%
Asturias	613.905	523.616	90.289	17,2%
Baleares	586.709	501.840	84.869	16,9%
Canarias	1.040.945	851.463	189.482	22,3%
Cantabria	358.499	284.235	74.264	26,1%
Castilla y León	1.718.752	1.449.415	269.337	18,6%
Castilla-La Mancha	1.244.941	996.051	258.890	26,3%
Cataluña	3.863.381	3.314.155	549.226	16,6%
Com. Valenciana	3.147.062	2.547.775	599.287	23,5%
Extremadura	648.350	573.796	74.554	13,0%
Galicia	1.605.481	1.308.363	297.118	22,7%
Com. de Madrid	2.894.679	2.478.145	416.534	16,8%
Murcia	776.700	592.613	184.087	31,1%
Navarra	308.602	258.721	49.881	19,3%
País Vasco	1.017.602	889.560	128.042	14,4%
La Rioja	198.669	155.931	42.738	27,4%
Ceuta	26.652	22.776	3.876	17,0%
Melilla	26.233	22.492	3.741	16,6%
TOTAL NACIONAL	25.208.623	20.946.554	4.262.069	20,3%

3 Variación de viviendas vacías en el último decenio en los 10 municipios más poblados (%)

Palma	-30,3
Madrid	-14,2
Valencia	-12,6
Barcelona	-12,4
Bilbao	-11,4
Málaga	7,5
Zaragoza	8,8
Sevilla	10,3
Las Palmas	29,7
Murcia	60,8

5 Comparación de viviendas vacías por CCAA entre 2011 y 2001

	2011	2001	Diferencia absoluta 2011-2001	% respecto total vacías
Andalucía	537.221	548.669	88.552	18,5%
Aragón	100.337	85.716	14.621	2,9%
Asturias	82.857	72.640	10.217	2,4%
Baleares	71.255	85.535	-14.280	2,1%
Canarias	138.262	138.892	-630	4,0%
Cantabria	47.059	36.518	10.541	1,4%
Castilla y León	258.451	209.006	49.445	7,5%
Castilla-La Mancha	202.657	137.900	64.757	5,9%
Cataluña	448.356	452.921	-4.565	13,0%
Com. Valenciana	505.029	444.823	60.206	14,7%
Extremadura	105.173	103.506	1.667	3,1%
Galicia	299.396	229.360	70.036	8,7%
Com. de Madrid	263.279	306.556	-43.277	7,6%
Murcia	129.117	95.589	33.528	3,7%
Navarra	35.466	35.102	364	1,0%
País Vasco	81.003	94.287	-13.284	2,4%
La Rioja	35.745	22.898	12.847	1,0%
Ceuta	1.335	2.817	-1.482	0,0%
Melilla	1.367	3.687	-2.320	0,0%
TOTAL NACIONAL	3.443.365	3.106.422	336.943	100,0%

INICIATIVA EN LA CAPITAL

IU plantea importar el modelo de Andalucía

Se podrían adquirir más de 15.000 pisos por un plazo de 3 años

D. L. G.
ZARAGOZA

El grupo municipal de Izquierda Unida en el Ayuntamiento de Zaragoza lanzó ayer el debate sobre la conveniencia de importar a la capital aragonesa el modelo que propone Andalucía de adquisición de viviendas que pudieran ponerse a disposición de las familias que peor lo están pasando. Más que una com-

pra, lo que plantea es una expropiación temporal de uso por tres años a un precio tasado que representaría el 2% del justiprecio. Esta es una opción que elevaría el número de inmuebles que podría gestionar el consistorio con los 1,5 millones de euros que ya se incluyeron en el presupuesto de este año, aunque entonces fue con la finalidad de rehabilitar los pisos y ofrecer un alquiler social. Con esta fórmula, Zaragoza podría obtener más de 15.000 viviendas este año.

El concejal de IU Pablo Muñoz trasladó esta cuestión a la comisión de Urbanismo celebrada

EL PRECIO DEL ALQUILER CAE EN ARAGÓN

En Aragón el precio de la vivienda en alquiler experimentó un descenso de un -0,5% en el primer trimestre del año y se sitúa en 6,55 euros por metro cuadrado, según el informe 'La Vivienda en Alquiler en el Primer Trimestre de 2013' elaborado por fotocasa.es, conjuntamente con la escuela de negocios IESE. Este valor se encuentra un -8,9% por debajo de la media



española que en marzo se sitúa en 7,20 euros por metro cuadrado. De esta forma, Aragón ocupa la séptima posición en el ranking de comunidades con el precio del alquiler más caro. Por encima de Aragón se encuentra las comunidades del País Vasco, Madrid, Cataluña, Navarra, Baleares y Cantabria, cuyos precios medios van desde los 10,01 euros por metro cuadrado al mes en el caso del País Vasco a los 6,65 euros en el caso de Cantabria.

...Mientras 7.000 familias se quedan sin techo en 5 años

Los juzgados aragoneses tramitaron 6.700 ejecuciones hipotecarias y 1.500 desahucios solo el año pasado

E. BAYONA
ebayona@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Resulta obvio que el ritmo de construcción de viviendas en la comunidad aragonesa no ha sido en la última década acorde con la evolución demográfica. Y también resulta evidente que el progresivo empobrecimiento de la población, junto con las cuestionables prácticas de numerosas entidades financieras y la insensatez con la que algunas familias se empeñaban, está teniendo unas consecuencias sociales de magnitud catastrófica: casi 7.000 familias se han quedado sin casa en Aragón como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria y de desahucio en los últimos cinco años, en el angustioso epílogo de una década, la transcurrida entre el 2001 y el 2011, en la que Aragón añadió 14.621 viviendas vacías a las 85.716 que ya tenía.

La comunidad ha pasado de generar cuatro viviendas sin uso cada día de la pasada década a sufrir, el año pasado, una lacra de ejecuciones y desahucios en la que casi diez familias se quedan sin techo cada jornada.

Los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) revelan que los juzgados aragoneses resolvieron el año pasado 2.026 ejecuciones hipotecarias, el 95% de las cuales, según fuentes judiciales, terminaron con el inmueble en manos del banco. Según las mismas fuentes, la mitad de esos procedimientos -un millar- afectan a primeras viviendas.

SIN TECHO // A esa cifra hay que sumarle los alrededor de 1.500 desahucios sentenciados, el 80% de los cuales afecta a familias, lo que supone alrededor de otros 1.200 desalojos. Los propietarios privados desbancaron ya en el 2011 a las entidades financieras como primer actor del drama de la vivienda.

Y la estadística judicial no apunta precisamente a que el



La CAI cede y ofrece un mes más de negociaciones a Stop desahucios

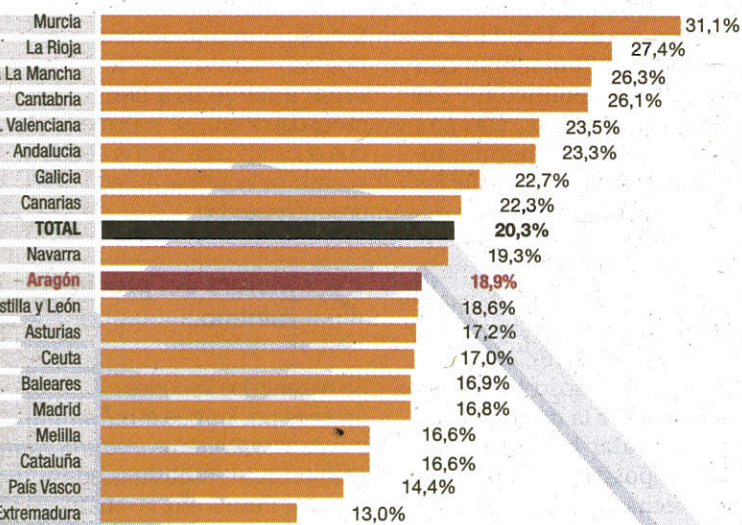
La falta de entendimiento entre la entidad y los antidesahucios por «incumplir» la primera un acuerdo de suspensión de 37 casos de afectados, llevó ayer a los miembros de la plataforma Stop desahucios a concentrarse ante la sede de la entidad. La CAI, y según fuentes de la plataforma, invitó a los manifestantes a «no hacer actos de protesta», y a cambio, les dio un mes más para negociar los problemas de quienes pueden perder su vivienda. Suspenden subastas y lanzamientos, además de no impulsar procedimientos, siempre antes del 3 de junio.

ritmo de pérdida de viviendas vaya a ir a menos: la cifra de ejecuciones hipotecarias que se encontraban en fase de trámite en los juzgados aragoneses al cierre del pasado año ascendía a 4.686, un volumen nunca antes registrado en la comunidad y que triplica el que se dio en el 2008, el primer año en el que la crisis dejó sentir sus efectos.

En los últimos cinco años, del 2008 al 2012, los juzgados aragoneses resolvieron un total de 6.352 ejecuciones hipotecarias y 4.615 desahucios, lo que, aplicando los porcentajes que se utilizan en medios judiciales, arrojaría, respectivamente, casi 3.200 y más de 3.700 desalojos de familias en la comunidad.

El volumen de asuntos de este tipo que llega a los juzgados es un indicador claro del progresivo proceso de empobrecimiento que, desde mediados del 2008, está sufriendo la sociedad aragonesa. ■

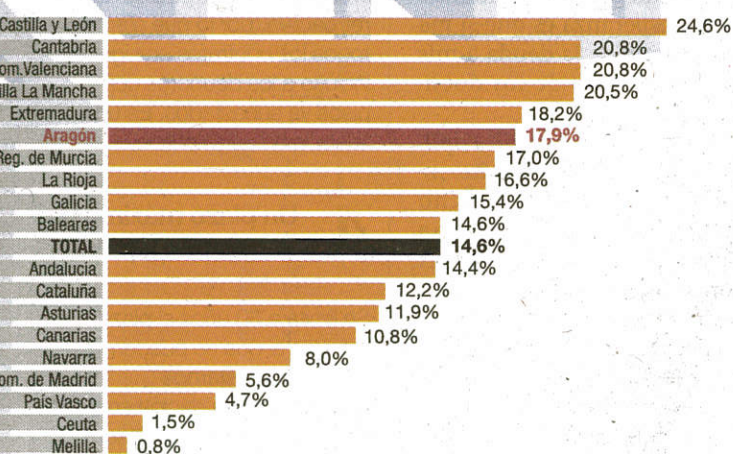
2 Crecimiento del número de viviendas por CCAA entre 2001 y 2011 (%)



4 Viviendas principales, secundarias y vacías en Aragón

	CENSO 2011				CENSO 2001			
	TOTAL	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	VACIAS	TOTAL	PRINCIPALES	SECUNDARIAS	VACIAS
HUESCA	155.971	89.180	45.605	21.186	127.600	73.786	35.326	18.488
TERUEL	112.136	56.109	40.672	15.355	96.405	51.070	34.355	10.980
ZARAGOZA	510.210	393.582	52.832	63.796	430.478	318.387	55.843	56.248

6 Porcentaje de viviendas secundarias respecto del total de viviendas por CCAA en 2011 (%)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística

ayer. En ella explicó que Zaragoza debería crear un registro de viviendas vacías en las que ya podían incluirse 15.513 pisos. Una cifra que no es arbitraria y que tiene mucho que ver con el criterio seguido por Andalucía para determinar qué es una vivienda vacía. Esta definición es el problema por el que la capital aragonesa sigue sin dar pasos en este asunto e IU propone seguir los mismos pasos que Andalucía.

En este sentido, explicó el edil de IU, se ha seguido el criterio de incluir en este perfil todos aquellos domicilios que no tengan contrato de agua o donde el consumo sea inferior a 2,47 metros cúbicos al año (0,21 al mes). Teniendo en cuenta que el consumo medio es de 35 al año, «está muy por debajo» como para poder determinar que ahí no vive alguien. Así, de los 315.756 pisos que figuran en el padrón de Za-

ragoza, 300.243 no entrarían en estos parámetros, de manera que los 15.513 restantes sí lo están.

Muñoz propuso meterlos ya en un registro de viviendas vacías, crear un cuerpo de inspección que analice cuáles se pueden expropiar y averiguar los que están en manos de los bancos para, con más motivo, declarar su «utilidad pública».

Sobre este respecto, el teniente de alcalde de Urbanismo, Carlos Pérez Anadón, se comprometió a estudiar los criterios técnicos y que, aunque consideró que IU estaba haciendo un «acto de voluntarismo», es una «iniciativa importante» para hacer algo en favor de los más desfavorecidos. Pero añadió que las cifras tal vez sean erróneas, porque hay viviendas que no tienen contador individualizado. ■