



PISOS VACIOS

08.01.2007 En 2001, el último año con datos fiables, existían en la comunidad 230.000 inmuebles sin residentes ·· Se estima que la mitad de las nuevas viviendas se compran únicamente como inversión

Pese a que para muchos el acceso a una vivienda digna se ha convertido en misión imposible, el número de pisos vacíos en la comunidad no para de crecer. Según los datos del último censo de población realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en 2001, existían 228.372 viviendas sin habitantes en Galicia. De ellas, un 79% estaban en perfecto estado para residir en ellas.

Sin embargo, estas cifras probablemente se queden cortas hoy en día. En los últimos seis años, según los datos del Colegio de Arquitectos, se han concedido licencias para otras 204.000 residencias y algunos analistas consideran que la mitad de lo que se construye actualmente en España se destina directamente al mercado de la especulación.

El concepto de vivienda ha adquirido aquí un nuevo significado. "En muchos lugares del mundo sólo se entiende la compra para residir, pero en España por un condicionante cultural se ve también como una inversión", explica Benancio Salcines, director del máster de Banca y Mercados Financieros de la Universidade de A Coruña y la Escuela de Finanzas.

Y es que, siempre que se cuente con el dinero necesario, todo son ventajas. La rentabilidad supera cuatro veces la de una cuenta bancaria a plazo. Además, aunque la Bolsa se ha despertado y este año está subiendo por encima del precio de los pisos, invertir en el parqué siempre es más arriesgado. "Aquí nunca se ha vivido un crack inmobiliario y desde hace muchísimo tiempo siempre han subido los precios, por lo que la percepción de los inversores es que se trata de una jugada segura", explica Santalices.

Los "pasapiseros"

Desde la Plataforma por una Vivienda Digna se denuncia, sin embargo, que el enriquecimiento de unos está poniendo en peligro el derecho constitucional a la vivienda del resto de la población. La asociación ha llegado a bautizar a los especuladores como "pasapiseros". El modus operandi es el siguiente: se compra la vivienda sobre plano. Se espera a que se construya y se vende, preferiblemente antes de escriturar para evitarse, además, los impuestos que gravan la plusvalía obtenida por la venta. En sólo dos años se estaban obteniendo beneficios del 36% y el desaceleración actual de los precios los sitúa en un 24%.

"El mercado se ha dividido en dos", explica José Luis Carretero, portavoz de la Plataforma por una Vivienda Digna. "Hay gente que necesita vivienda para vivir y no puede pagarla y otra que sí puede pagar ciertos precios aunque no necesita la vivienda y excluye del mercado al resto", añade.

En opinión del profesor de la Universidade de A Coruña Benancio Salcines, la aparición de franquicias de inmobiliarias en toda España está contribuyendo a extender estas prácticas. Antes si un inversor madrileño quería adquirir una vivienda en Galicia lo tenía difícil sin desplazarse a la comunidad. Sin embargo, hoy en día las agencias madrileñas cuentan con información detallada sobre nuevas promociones en cualquier punto del país, lo que facilita mucho las cosas.

Os pisos baleiros chegan ao millón no Estado Español

Redacción (vieiros) - 12:00 17/01/2008

As promotoras estatais teñen 500 mil pisos novos en stock, que sumados á oferta de vivenda usada, fan un millón de vivendas pendentes de venda.

Prevese que as promotoras inmobiliarias do Estado terminen o primeiro trimestre de 2008 cunhas 500 mil vivendas novas en stock, acumuladas dende finais de 2006, segundo as estimacións da Área de Investigación do Instituto de Práctica Empresarial ([IPE](#)).

Destas vivendas de nova construción, que ningunha inmobiliaria conseguiu vender, 70 mil veñen do terceiro trimestre de 2006; 300 mil do ano 2007 (cando diminuíron as vendas un 50%) e unhas 130 mil son as que se se terminarán de edificar entre febreiro e marzo deste ano, e das que non hai ningunha previsión de as vender.

Esta cifra de pisos baleiros pódese unir aos 500 mil pisos de segunda man que tamén están á venda, co que chegaríamos ao millón de vivendas sen habitar en todo o Estado.

Un millón de pisos en stock: as cifras da crise inmobiliaria

Segundo as conclusións do IPE, isto acontece agora porque antes do último trimestre de 2006, normalmente vendíanse os pisos sobre plano, polo que non había apenas stock. Agora haino, e é considerable, mais segundo este estudo, en "condicións normais" a demanda absorbería nun ano o duplo dos inmobles que hai sen vender no Estado (en 2007, por exemplo, vendéronse 1.860.903 pisos, un 5% menos dos que se venderon en 2006).

Para que todos estes pisos se poidan vender faría falta que baixasen os prezos, que mellorasen as condicións do empréstitos e do emprego (máis produción e salario). Mais segundo o Informe Prezos do Sector Inmobiliario 2008 (realizado con enquisas entre os distintos axentes do sector), o de que baixen o prezo dos pisos este ano aínda está por ver. De feito, as conclusións do informe mesmo falan dunha suba (do 1,92%), sobre todo nos inmobles relacionados co sector terciario (oficinas, hoteis e centros comerciais), mentres só se agardan baixadas nos prezos das segundas residencias.

40 mil inmobiliarias menos

O ano 2007, que comezou co boom do ladrillo e terminou coa crise do sector, deixa tras de si unha chea de inmobiliarias pechadas. Os peches mesmo afectaron a coñecidas firmas como Fincas Corral ou Tecnocasa (moitas das súas franquicias botaron o fecho), pero sobre todo chegaron ás pequenas inmobiliarias que naceron o ano pasado en case todas as vilas do Estado, na procura de diñeiro fácil.

Segundo a asociación de Axentes da Propiedade Inmobiliaria (API), das 80 mil oficinas que existían a comezos de 2007 no Estado Español, sobreviviron a metade, unhas 40 mil.

CANON SOBRE PISOS VALEIROS: UNHA FALSA BOA IDEA

Xoaquín Fernández Leiceaga (Portavoz adxunto e de economía do grupo socialista)

EL CORREO GALLEGO, FEBREIRO 2007

En ocasións teñen un percorrido social (que no mundo actual quer dicir mediático) e gozan de boa sona algunhas ideas que baixo unha aparencia sensata e eficaz agochan dificultades insuperables, efectos indesexados, inequidade e, ao cabo, frustración colectiva. Normalmente o éxito ven da mao da conxunción insuperable de problema real grave e falsa solución –por non axustarse a aquel-.

Tal é o caso do gravame, ou canon, sobre os pisos desocupados: este instrumento fiscal preséntase en sociedade como incentivo para estimular un comportamento responsable dos propietarios inmobiliarios que, ante a ameaza dun pago adicional aos que xa gravan a súa propiedade, situarían o piso no mercado. Ao cabo, dado o problema de acceso á vivenda, a ampliación da oferta obrigaría a baixar os prezos; e aquel que non colabore, que non respecte a función social da propiedade, que pague: por algo trátase, é de supor, dun especulador inmobiliario. Eficiencia e equidade irían da man, no mellor dos mundos posibles.

¿Por qué nos parece, en cambio, unha idea ineficaz e con posibles efectos negativos? Porque tememos que a aplicación práctica de tal medicina sobre o mercado inmobiliario podería agravar a saúde do enfermo e tería, como efecto secundario, un agravamento da inequidade. Convén, sen dúbida ofrecer algúns argumentos:

1. A difícil cuestión da identificación do obxecto tributario. ¿Qué situación ou comportamento queremos gravar? Segundo parece, trátase de gravar propiedades inmobiliarias destinadas a vivenda e en condicións de ser habitadas que permanezan desocupadas durante un lapso de tempo continuado por desexo dos seus propietarios. Esta longa formulación ten o valor de alertar sobre as dificultades da identificación. Non entrarían na bolsa de inmobles gravables nin as segundas (ou terceiras) residencias ocupadas durante só algunhas semanas ao ano, nin as casas ou vivendas en ruínas nin, sospeitamos, aquelas vivendas que os seus donos destinan a aluguer pero que carecen de demanda pola súa ubicación ou as súas características. Complicado é coñecer se unha vivenda está permanentemente desocupada: ¿cando non hai consumo de auga e de electricidade durante un certo número de meses? Podería ser un indicio. Difícil é tamén determinar onde situar o límite entre un grado de ocupación aceptable e aquel que daría lugar ao pagamento do canon (¿chega con unha, dúas tres ou catro semanas de ocupación efectiva cada ano?); ou a aparición de continxencias (¿Qué sucede, pensemos, cunha vivenda que unha desgraza familiar deixa baleira?) Pero máis importante é a dificultade de coñecer se o inmovle é efectivamente ofertado: ¿chega con situalo nunha axencia?, ¿cómpre acreditar que non se teñen desestimado ofertas de aluguer razoables? O número de vivendas sobre as que se debería actuar sería xa unha fracción limitada das a priori desocupadas: non é racional, dadas as condicións do mercado de aluguer, renunciar aos ingresos derivados onde é posible. Con todo, seguen existindo propietarios que prefiren agardar a mera realización de ganancias derivadas da revalorización dos inmobles sen entrar nas dificultades de entablar negocios xurídicos con terceiros, conservar os pisos, etc. ¿Non sería razoable gravar estas vivendas de xeito contundente para obrigarlle a súa saída ao mercado? Se as administracións estivesen en condicións de identificar, entre os pisos baleiros, aqueles que están nesta condición de xeito permanente por desexo dos propietarios e gravase só estes, posiblemente a medida non fose en exceso eficaz pero non sería grave. Se optasen por gravar as vivendas baleiras sen máis especificación, os efectos negativos serían sen dúbida intensos. E non cremos que as administracións estean en condicións de facer operativas as distincións pertinentes.

2. A cuestión do prazo. Co gravame indiscriminado, a curto prazo, produciríase sen dúbida un desprazamento á alza da oferta de inmobles por parte de propietarios que desexarían evitar o pago do canon; con todo, o máis probable é que se simulase unha ocupación temporal da vivenda, difícil de controlar, para manter a mesma situación. A medio e longo prazo, os eventuais investidores no mercado inmobiliario deberían introducir nos seus cálculos o risco do pago dun

canon elevado durante un tempo e, polo tanto, unha redución das ganancias agardadas. Como isto afectase á demanda de inmobles é unha cuestión empírica. Se os investidores atopasen activos alternativos seguros, sen tantas dificultades fiscais e cunha expectativa de revalorización adecuada, a redución sería forte. Ao final, unha boa/mala idea podería reducir a oferta de vivendas a situar no mercado xerando o efecto contrario ao desexado.

3. A cuestión da equidade. ¿Debería gravar o canon a unha familia que ten dúas vivendas de 100 m² e unha delas desocupada mentres que se esa mesma familia vivise nun único piso de 300 m² –por exemplo, produto da agregación de tres inmobles previos- non? ¿Aos propietarios do piso ou a casa paterna, recibida por herdanza, e hoxe baleira? ¿Deberían pagar os propietarios de vivendas pero non os de solares edificables ou de baixos comerciais desocupados? ¿Os de fincas agrícolas ociosas? ¿Os de obxectos de luxo, como iates, obras de arte ou cabalos de pura raza? Non nos semella claro o sentido do gravame, ao ser tan parcial e específico. Noutros países, e con éxito limitado, tense probado un imposto sobre as grandes fortunas que, en todo caso, é máis neutral sobre as distintas formas da riqueza.

Para a cuestión que nos ocupa e dados os interrogantes que nos suscita, estimamos preferible traballar en crear mellores condición para favorecer a oferta de aluguer, reforzando as garantías aos propietarios; en estimular a procura de vivenda neste réxime; en afondar nas políticas públicas que aseguren unha oferta sostida de solo edificable a disposición dos promotores así como de vivendas (de protección e libres) para os cidadáns que o precisen

¿Y LOS COCHES VACÍOS?

CARLOS LUIS RODRIGUEZ

Lo más injusto de esta posible penalización es que se limitara a los pisos vacíos. ¿Cuál es el principio de la medida que, al parecer, tiene la Xunta en estudio? Luchar contra propietarios avariciosos que se resisten a entender el fin social de la vivienda, sin apiadarse de la gente que desea alquilar una casa; forzar una solidaridad inmobiliaria que no se practica por las buenas.

Si ése es el fundamento, qué pensar de los que acumulan libros que sólo leen una vez. La cultura tampoco puede estar presa de lectores codiciosos que guardan volúmenes ociosos, que mejor estarían a disposición de personas sin medios. Esas bibliotecas que sólo sirven para aparentar debieran ser objeto de un canon especial: libro que no se lea durante un periodo de tiempo libro que ha de ser cedido a una institución pública, o gravado sin piedad por el fisco.

Los objetos de arte y el mobiliario doméstico merecen un destino similar. El cuadro que lleva varios años colgado en la pared del salón no deja de ser un bien social que, una vez que ha sido disfrutado por su propietario, debiera pasar a la Administración, o pagar un impuesto adicional, lo mismo que el coqueto tresillo que sólo se usa cuando hay una visita. ¿Por qué no cederlo en alquiler mientras tanto?

¿Cuánto tiempo permanece el coche parado? Los problemas del tráfico y aparcamiento se reducirían si el uso del vehículo vacío se repartiera de forma equitativa. Como es previsible que algunos propietarios se resistan, se aplicaría para disuadirlos una tasa por cada hora que el automóvil estuviera sin cumplir su fin social.

Las posibilidades ni siquiera son abarcables por la imaginación. Se habla sólo de los pisos vacíos, olvidando las fincas vacías, y hasta los municipios despoblados de Galicia. Que paguen más, o que formen parte de una bolsa de tierras que el Gobierno asignaría por méritos o concurso. No parece lógico que la gente de Os Ancares viva sin problemas de espacio, mientras la de las áreas metropolitanas está apretujada.

Pero volviendo al motivo central de asunto, que son los pisos deshabitados, parece incluso poco ambiciosa y timorata la definición que se está haciendo en otras autonomías pioneras. Alguien tendría que sugerir aquí una tercera categoría, junto a las viviendas ocupadas y desocupadas: las semiocupadas, es decir, los inmuebles demasiado grandes para sus propietarios.

¿Por qué no abrir un amplio mercado de cuartos del alquiler, y crear una tasa por cada dependencia del hogar que no se use habitualmente? En una fase posterior, la fórmula se extendería a trasteros, armarios, garajes y otros recintos que, a poco que se piense con mentalidad progresista, poseen su función social, o si no fiscal.

Como es fácil deducir, la gran ventaja de esta teoría de la finalidad social de las propiedades particulares es que permite transferir las culpas de la Administración a los propietarios de algo. Se da a entender que el problema de la vivienda no es culpa de los gobiernos, sino de los usureros inmobiliarios sordos al clamor ciudadano.

Para eso se recurre a otro mantra que es la función social. A partir de ahora la expresión se repetirá una y otra vez hasta que todo el mundo la considere irrefutable. ¿Qué significa en realidad? Nada de nada. La vivienda tiene una función individual porque es gente concreta la que la compra y vive en ella, y después una función social que se cumple con los impuestos. Lo mismo pasa con el libro, el sofá, el coche, la leira, y este ordenador aún no socializado del todo.



**Arquitectos
Sen Fronteiras**