

Anexo 2 Exceso de suelo y vivienda en Sevilla

1. INTRODUCCIÓN.

Según las cifras del POTAUS, el suelo productivo planificado (3.000 hectáreas) supone el 120% del existente (2.500 hectáreas). Y además, el 25% de éste último suelo (el ya urbano) está desocupado. Es decir, si sumamos el planificado y el desocupado, el suelo productivo disponible ascendería al 144% del existente. Además, habrá que sumar el suelo que los Planes Generales de Ordenación Urbana sumen a esas cifras. La oferta está suficientemente atendida, sobrepasando en gran medida los topes establecidos por el POTA. Y en el Aljarafe esto es muy visible. Según datos que hemos podido constatar (tenemos noticias de otros) ya están clasificados, ó en ejecución ó recién terminados (y por tanto con bajo nivel de ocupación):

- Argentum en Salteras, con nulo nivel de ocupación
- Los Llanos en Salteras, con bajo nivel de ocupación
- Vega del Rey (Camas), con bajo nivel de ocupación
- Zaudín (Tomares), con nulo nivel de ocupación
- SI-2 (Mairena del Aljarafe), con nulo nivel de ocupación y cuatro más (ST-2 ST-3 ST-4 y SI-1) previstos en su PGOU
- El Limón (Palomares), con bajo nivel de ocupación).
- El Pétalo (Espartinas, Gines y Bormujos), parcialmente desarrollado y bajo nivel de ocupación
- PISA (ampliación) en Mairena, con bajo nivel de ocupación.
- Guadial (Huévar), con nulo nivel de ocupación.

A todo ello se unirían las nuevas Áreas de Oportunidad previstas en el POTAUS.

Diario de Sevilla 03/07/2009

Nadie quiere suelo en Sevilla

La crisis deja vacíos miles de metros cuadrados de oficinas y naves. La tercera parte de la nueva oferta prevista hasta 2011 está paralizada

Sevilla
El «interés por el suelo» en la ciudad de Sevilla desaparece salvo el dedicado a vivienda protegida, según un estudio de una de las principales firmas internacionales en servicios inmobiliarios, BNP Paribas Real Estate, que además establece que «todos los segmentos terciarios registran una mayor disponibilidad de inmuebles y un descenso de precios».

Fuentes de la consultora BNP aseguraron que, en el mercado de oficinas, los usuarios en Sevilla intentan «optimizar sus oficinas» negociando rentas más económicas o buscando «mejores ubicaciones y/o calidades» por el mismo precio. También son frecuentes las reubicaciones a superficies menores.

Según el estudio de BNP Paribas Real Estate, en 2008 se contrataron en Sevilla 20.300 metros cuadra-

dos de oficinas, un 32 por ciento menos que el año anterior, y se incorporaron más de 96.400 metros cuadrados de nueva superficie, más de la mitad en las zonas descentralizadas de la ciudad. Por tanto, la tasa de disponibilidad se si-

El estudio de BNP detecta un «importante retroceso» en la calle Asunción por las obras

tuó en 2008 en el 12 por ciento –cinco puntos porcentuales más que en 2007–, dando lugar a un mercado con «sobreoferta», puesto que un tercio de la nueva oferta prevista entre 2009 y 2011 se en-

cuentra paralizada.

En 2008, la renta máxima se alcanzó en la avenida de la Palmera –22 euros al mes por metro cuadrado–, mientras que las rentas más bajas se dieron en la periferia –seis euros al mes por metro cuadrado–. A este respecto, BNP Paribas Real Estate auguró que «superarán este difícil momento de mercado los productos de buena calidad y/o ubicación, en detrimento de la oferta de segunda mano en edificios mixtos».

En cuanto a los locales y centros comerciales, aumentó la disponibilidad de éstos por el cierre de algunos y las «escasas aperturas». Sin embargo, el tranvía afecta «positivamente» en la zona centro, siendo la ocupación de la avenida de la Constitución y de la Plaza Nueva del cien por cien, aunque se «resintieron» las perpendiculares a las

calles Tetuán y Sierpres.

El cierre de locales también se vio reflejado en la calle Asunción, que sufrió un «importante retroceso» por las obras de peatonalización. En Nervión, la zona más demandada sigue siendo Luis de Morales con una disponibilidad de menos del dos por ciento.

En lo referente a los precios medios de alquiler, descendieron «de forma generalizada» durante 2008. Por término medio, las rentas retrocedieron un 12 por ciento respecto a 2007.

En cuanto al mercado industrial y logístico, a lo largo del año 2008 aumentó su disponibilidad. Situación que hace que los promotores prefieran esperar una demanda «llave en mano» que acometer ahora «proyectos a riesgo», por lo que muchos proyectos se paralizaron.

ABC 03.07.2009

«En Sevilla hace falta transparencia en los órganos que rigen el Urbanismo»

Para BNP Paribas Real Estate **no hay que construir más, sino racionalizar los stocks**
 —Asegura que **Sevilla no se vende bien**

AMALIA F. LÉRIDA

SEVILLA. El interés por el suelo en Sevilla está desapareciendo salvo el dedicado a vivienda protegida, según un estudio de una de las principales firmas internacionales en servicios inmobiliarios, BNP Paribas Real Estate, del que además, se deduce que «todos los segmentos terciarios—oficinas, locales comerciales y naves industriales—registran una mayor disponibilidad de inmuebles y un descenso de precios».

Guillaume Delattre, director general de la empresa en España; Luis Martín Guirado, presidente; y el director en Andalucía, Álvaro Rojas, desgranaron ayer en rueda de prensa los pormenores de este mercado en el que la sobreoferta campa a sus anchas fuera y dentro del país por lo que la misión principal sería en estos momentos racionalizar los stocks en vez de edificar más en nuevos suelos.

En el caso concreto de Sevilla, que no difiere mucho del resto de mercados internacio-

Viviendas sociales

La Delegación municipal de Infraestructuras para la Sostenibilidad, a través de la Oficina Técnica para la Atención de los Inquilinos en Situación de Abuso (Otainsa), ha adjudicado 13 viviendas sociales a familias en situación de especial necesidad. Tres de estas viviendas se han adjudicado a mayores, nueve porcasos de emergencia social, y una por urgencia para una persona víctima de violencia de género. Estas familias sólo pagarán el cinco por ciento de sus ingresos, lo que representa una renta de entre quince o veinte euros de alquiler mensual.

nales en los que también la falta de financiación es la principal cortapisa del despegue, la necesidad de infraestructuras, como la SE-40, «es obvia» y en concreto, «la de ofrecer mayor transparencia al mer-

cado por parte de todos, de empresas, de la Administración, de los sindicatos y de los organismos públicos», matizó Delattre y añadió: «Sevilla tiene unas fortalezas fantásticas pero no ha explotado su capacidad de vender».

Martín Guirado apostilló afirmando que en Sevilla hace falta transmitir «confianza y credibilidad», primero; y, segundo «credibilidad y confianza».

Reclamó transparencia desde los órganos que rigen el planeamiento urbano que «en verdad saben lo que va a ocurrir en los próximos 15 años» y recalcó que no hace falta promover más suelos sino sacar adelante las reservas sin vender. A la cuestión de que los empresarios del sector no opinan lo mismo e incluso reclaman que se hagan los sistemas generales del PGOU para empezar a construir viviendas, respondió que con más suelo no se arregla nada «sólo la cuenta de resultados de ellos».

Para ayudar a vender estas reservas una división de BNP va a empezar a operar después del verano en Andalucía con el objeto de vender los pisos en stocks de bancos y promotoras con descuentos de hasta el 50%.

El Correo de Andalucía 9/12/2009

La provincia ya tiene suelo para cubrir toda la demanda de VPO

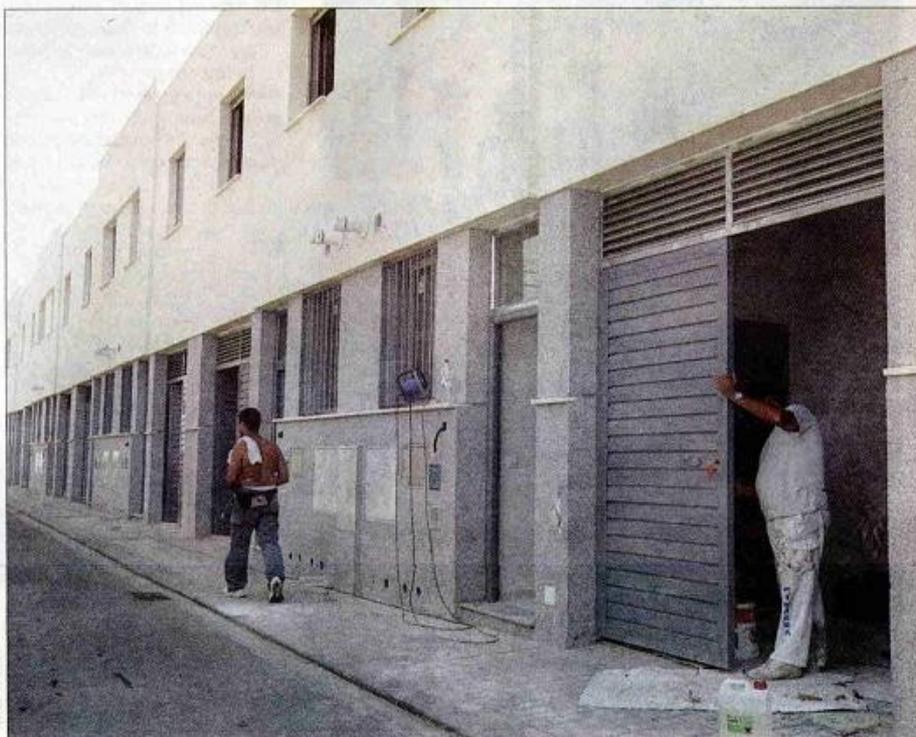
La adaptación a la LOUA libera espacio para levantar 66.667 nuevas

INAKI ALONSO ■ SEVILLA

La provincia ya tiene reservado suelo suficiente como para cubrir toda la demanda de VPO prevista para los próximos 10 años. La adaptación de 60 municipios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) permitió detectar la disponibilidad de terrenos para construir un total de 66.667 viviendas protegidas. Esta cifra está muy cerca de las previsiones que se lanzaron en el último informe elaborado por el Instituto de Estudios Avanzados Sociales de Andalucía (IESA), que anunció que la provincia iba a necesitar que se edificaran 67.855 VPO en la próxima década.

Las previsiones de demanda de VPO se han cubierto sólo con la adaptación a la LOUA de poco más de la mitad de los municipios (60), aunque cabe destacar que allí reside más del 80% de la población, es decir, en torno a 1,5 millones de personas. En cualquier caso, todavía falta la revisión de otros 39 planes generales de ordenación urbana (PGOU). Es decir, la adaptación del resto de municipios arrojará una bolsa de suelo mucho mayor que la previsto por el IESA, lo que supone toda una garantía de futuro para la construcción de promociones de viviendas protegidas.

La localización de los terrenos para VPO se efectúa por dos vías. La más usada es la de la adaptación parcial del PGOU, que requiere de una tramitación más ágil y a la que se acogieron 43 municipios. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio informó de que, por esta vía, se logró la reserva de suelo para 29.166 viviendas protegidas. La Puebla de Cazalla y Constantina fueron los últimos municipios en adaptar sus planeamientos, aportando 156 VPO más. Pero no serán los únicos, ya que todavía se está



TRABAJO. Construcción de VPO en la capital hispalense en una imagen del pasado año.

JOSE MANUEL CABELO

Los terrenos habilitados
acogerían más del 98%
de las previstas por el
último estudio del IESA

a la espera de que se culmine la revisión de los PGOU de otros 39 municipios que están en fase de tramitación actualmente.

Las 17 poblaciones restantes prefieren adaptarse a la LOUA mediante la redacción de un nuevo PGOU, algo que requiere de un mayor periodo de trami-

tación. Mediante esta fórmula se reservará espacio para albergar la edificación de otras 37.501 viviendas protegidas.

Sumadas estas dos cifras, se alcanza las 66.667 viviendas protegidas, que suponen cerca del 98% de la demanda de VPO calculada por el IESA. Cabe destacar que este estudio vincula la localización de la demanda de vivienda protegida a las diferentes comarcas, lo que permite un diagnóstico ajustado a las necesidades reales de la población, sobre todo de los más jóvenes, que es el colectivo que más dificultades presenta para acceder al merca-

do inmobiliario a un precio razonable tal y como están las cosas.

En todo caso, la Junta de Andalucía ya adelantó que estas estimaciones se afinarán con la puesta en marcha de los registros de demandantes de viviendas protegidas en todos los consistorios, una herramienta que además de localizar la necesidad, aportará otros datos relacionados con el tipo de VPO -preferencias sobre su superficie, número de dormitorios o forma de pago- o las necesidades de cada colectivo en los distintos puntos. Con esta fórmula se eliminarán los sorteos para entregar las VPO.

El apocalipsis inmobiliario

Los expertos auguran una caída de hasta un 30% en el precio de los pisos en el próximo lustro • El mercado estará bajo mínimos en los próximos seis años • El 40% de las empresas están en situación de quiebra técnica

Carlos Mármol

Nada volverá a ser como antes. Probablemente, además, no amainará en mucho tiempo. El estallido de la burbuja inmobiliaria, sobre la que se sustentó durante algo más de un lustro parte de la expansión económica española, ha tenido un efecto similar a un movimiento telúrico en el mapa financiero. En buena medida es también la causa por la que, con independencia de la recesión internacional (que es asimétrica; unos países están mejor que otros), la espiral en la que se encuentra la economía nacional (paro, déficit, crisis global) vaya a durar mucho más que en otros territorios.

La complejidad del problema no permite reducir el fenómeno a una única causa. Pero, a tenor de la opinión de los expertos, la singularidad de la crisis española se resume en una frase: el urbanismo, esa disciplina árida y técnica sobre la que reposaba uno de los pilares de nuestra economía, ha reventado. El resultado: un espectacular excedente de activos inmobiliarios (viviendas y suelo en diferentes fases) que es el símbolo del frenazo en seco de la industria del ladrillo. El itinerario que nos ha llevado de la opulencia (relativa) a una crisis con vocación de perdurar. Un lustro como mínimo.

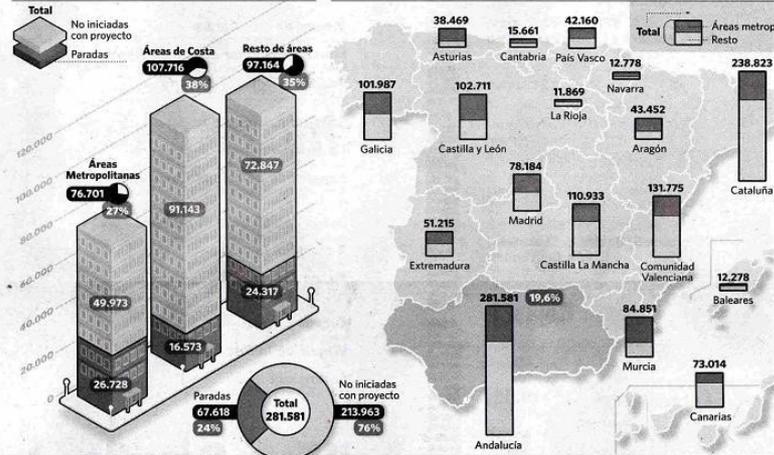
Las cifras sobre el stock real de viviendas son un arcano. Su valoración (el factor con mayor impacto en las economías de particulares y empresas) también. No existen cifras fiables. Tan sólo aproximaciones y diagnósticos de empresas, sociedades de tasación y patronales —como la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)— que trabajan con estimaciones parciales. La verdadera cifra, como quedó de manifiesto en el cónclave nacional que los promotores celebraron en Sevilla el pasado noviembre, es un misterio. Peligroso, además. Los estudios trabajan con metodologías diferentes que hacen imposible comparar los datos.

El último informe estadístico sobre el mercado inmobiliario español de la consultora Acuña & Asociados, que trabaja desde hace treinta años para empresas del sector y entidades financieras, hace un diagnóstico global de la situación del sector del ladrillo que narra el paso de la cima a la sima en apenas tres años. Los analistas de esta consultora estudian la encrucijada por la que pasa este importante sector económico (esencial

La herencia de la 'burbuja inmobiliaria'

■ STOCK DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA

■ POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Fuente: Consultoría Acuña & Asociados (a partir de datos del Banco de España, colegios de arquitectos y aparejadores y registradores de la propiedad). Gráfico: Dpto. de Infografía.

Más de un millón de parados en las empresas auxiliares

La economía no es una actividad autista. Nace del intercambio. El hundimiento del negocio inmobiliario ha tenido, lógicamente, que importantes repercusiones en las empresas consideradas auxiliares: todas las que dependen de la promoción y la construcción residencial. Según el informe de la consultora Acuña & Asociados, este sector padece un sobredimensionamiento mayúsculo fruto de los años dorados del ladrillo. El cambio de tendencia ha dejado a estas firmas con 5 veces más capacidad instalada de lo necesario. Tal factor explica que desde 2007 el 50% del desempleo que se ha producido en España (1 millón de parados) proceda de las sociedades mercantiles que trabajaban en este sector, cuya reestructuración arrojará al paro a casi 500.000 personas más hasta 2013. Pésimas noticias.

en el PIB) y concluyen que el desajuste producido en 2007, cuando la rueda del crédito frenó en seco el mercado, no es de índole coyuntural, sino un problema estructural.

Según sus datos, que coinciden con otros estudios, en España existe un stock de viviendas y suelo (urbanizado) de 1,5 millones de pisos. La demanda actual máxima se estima en 280.000 viviendas, lo que implica que hasta que esta bolsa residencial no se diluya (un proceso imposible debido a la crisis y a los altos niveles de paro) el horizonte del sector será gris. Casi negro. En el caso de Andalucía, el cálculo de esta consultora cifra en 281.581 las viviendas sin vender, paradas o iniciadas sin terminar. Una cifra algo inferior a la que esta misma semana ha dado el economista Ricardo Vergés en una conferencia en la Fundación Pidas. Vergés, con una metodología diferente, habla de un stock global de 385.000 viviendas en Andalucía. Su informe ha sido publicado por el Observatorio Inmobiliario y de la Construcción.

Con independencia del número exacto (que fluctúa en función del método de cálculo) el descenso de las ventas ha generado una bolsa

residencial imposible de digerir a medio plazo. Sin contar, obviamente, las inversiones en terrenos (calificados o con expectativas). La estimación de Acuña & Asociados es que España sufrirá al menos seis años de ajuste inmobiliario. Hasta 2015 como mínimo. Los motivos son evidentes: la demanda de vivienda está en regresión (como resultado del paro, el des-

MERCADO ATOMIZADO

La depreciación de los activos será más intensa dependiendo de la zona y de la evolución económica

censo de los ingresos familiares, el incremento del Euribor, la incertidumbre económica) y el stock de pisos de las entidades financieras (en su mayoría procedentes de los promotores inmobiliarios) supone un factor nuevo de distorsión del mercado ordinario que hace prácticamente imposible anticipar cuando mejorarán las cosas. El mercado residencial, por su propia naturaleza, está atomizado.

No existen parámetros comunes. Normalmente los expertos trabajan con valores medios, aunque con la prevención de que, a efectos de oferta y demanda, no es lo mismo una ciudad que otra, un piso en el litoral o en un área metropolitana y una segunda residencia o una vivienda principal. También influye la ubicación, los equipamientos y una multitud de factores (analizados por los tasadores) que complican sobremanera las conclusiones de cualquier estudio.

Lo evidente, en todo caso, es que el valor (potencial) de estos activos inmobiliarios se está deteriorando. Al menos, dada la situación actual de mercado. Si con carácter global Acuña & Asociados estima que el ajuste no terminará hasta 2015, en determinadas zonas y enclaves periféricos la recesión durará todavía más. En algunos casos hasta siete años. Incluso más. Del panorama han desaparecido, a efectos de demanda, todo lo que no es vivienda finalista. Hablamos por tanto de las residencias familiares ordinarias (nuevas y usadas) y de las viviendas que compran los extranjeros. Ambos capítulos suman el 70% de la demanda. Nadie invierte ya en

vivienda para obtener un rendimiento inmediato, como ocurría en los años del boom del ladrillo. La paradoja es que, existiendo necesidad residencial, las circunstancias económicas y financieras impiden la adquisición de los pisos.

La distancia entre oferta (el citado 1,5 millón de viviendas) y la demanda (280.000 pisos) es tal que, a juicio de estos expertos, la depreciación inmobiliaria es inevitable. ¿Cuánto bajarán los pisos? ¿Significa esto que serán más baratos? No es fácil responder a ambas cuestiones. Sobre el descenso del precio medio (una consecuencia estadística, porque cada piso es diferente en términos de mercado) la consultora madrileña augura un retroceso que oscilará entre un 20 y un 30% en un lustro. Las proyecciones a más largo plazo se antojan inciertas, pero en función de cómo vaya la economía estos ratios pueden aumentar. Depende de las zonas y del estado de ejecución de los proyectos. En el caso del suelo el panorama aún es más inestable: hay inversiones en terrenos (sobre todo si no están legalmente calificados para edificar) que se dan por perdidas. El stock en suelo duplica al de la vivienda. Y eso sin entrar en la actualización de estos activos en los balances empresariales, todavía por hacer y sujeta a la nueva ley estatal del suelo y valoraciones, que permita una moratoria en su aplicación pero manteniendo el

FACTOR DE DISTORSIÓN

Se estima que los bancos tienen unas 200.000 viviendas, lo que marcará la evolución del mercado

principio de eliminar el valor de expectativa de los años dorados.

El descenso de precios no implica siempre más accesibilidad a la vivienda. Dependerá del papel de los bancos, convertidos en las nuevas inmobiliarias (se estima que tienen casi 200.000 pisos) y de elementos como el tratamiento fiscal (inexistente ya para rentas medias), el IVA o la normativa de provisiones bancarias. España tiene los hogares más endeudados de Europa.

El impacto empresarial es otro relato. Sin incluir las hipotecas particulares, la deuda global del ladrillo con los bancos sumaba 450.000 millones en 2006. El 20% de esta cifra correspondería a Andalucía. La facturación ahora es de 43.000 millones, lo que significa casi una década de sacrificios para devolver el dinero prestado. La carga financiera ha pasado de comerse el 28% de las ventas (en 2006) a fagocitar el 60% de las transacciones. Resultado: el 40% de las empresas del sector están en quiebra técnica y un 20% más con serios problemas. Sólo un 40% de las empresas sobrevivirán al actual apocalipsis inmobiliario. Nada volverá a ser como antes.

Resumen de Cifras del Documento Modificado del POTAUS aprobado por la COTJA en diciembre de 2008			
Sup Total del Área	491.204,89	hectáreas	
Viviendas 2001 (22,84% desocupadas)	553.388	viviendas	(Crecimiento 1991-2001: 131.139 / 1999-2002: 14.180)
Habitantes 2007	1.450.217	habitantes	(Incremento 15.000 habitantes/año)
Situación antes del POTAUS			
Suelo Urbano Consolidado	15.160,63		
Suelo Urbano No consolidado	4.387,51		
Total Suelo Urbano	19.548,14		
Urbanizable	11.836,19		
Urbanizable No Sectorizado	1.936,97		
Total Suelo Urbanizable	13.773,16		
Incremento de ocupación de Suelo respecto al suelo urbano actual, en planes ya aprobados	70,46%		(Total Suelo Urbanizable X 100 / Total Suelo Urbano)
Desglose por usos	MI Pág 25		
Uso Residencial	18.418,64		
Uso Productivo	7.087,05	(Nota 1)	
Equipamientos	3.494,60		
Zonas Verdes	4.443,31		
Incremento de ocupación de suelo productivo respecto al suelo urbano productivo actual, en planes ya aprobados (ver Nota 1)	183,48%		
Situación después del POTAUS			
Áreas Oportunidad en suelo No Urbanizable			
Uso Productivo	3.002,00		
Uso Residencial	875,00		
Total Áreas Oportunidad	3.877,00		
Incremento de ocupación de Suelo respecto al suelo urbano actual, en los planes ya aprobados y las Áreas de Oportunidad del POTAUS (2)	90,29%		((Total Suelo Urbanizable + Total Áreas Oportunidad) x 100 / Total Suelo Urbano)
Incremento de ocupación de suelo productivo respecto al suelo productivo urbano actual (ver Nota 1), en los planes ya aprobados y las Áreas de Oportunidad del POTAUS	303,56%		((Total Suelo Uso productivo - 2.500 + Área Oportunidad productivo) x 100 / 2.500)
(1) El cuadro de la página 25 es contradictorio con las cifras dadas en la página 32 del suelo productivo. En dicha página 32 se dice que hay 2500 hectáreas en producción (de las cuales el 25% está sin ocupar, según Pág 33 MI del Documento Provisional); otras 600 están en construcción y hasta 5.700 están planificadas. Hemos tomado para el cálculo la cifra dada en la página 25.			
(2) A esas cifras se añadirán los suelos que clasifiquen los PGOU municipales			