



DESAHUCIOS

● Apenas 15 viviendas pasaron a manos de entidades financieras por cancelaciones de carga o adjudicaciones en 2012 ● La situación es muy diferente a la de localidades vecinas

Cádiz le hace un quiebro a los embargos

Maribel Gutiérrez CÁDIZ

¿Puede ser Cádiz una ciudad sin desahucios? El drama al que nos asomamos todos los días a través de los medios de comunicación, ¿pasa de largo en nuestra ciudad? Si nos atenemos a los datos que hemos obtenido a través del Registro de la Propiedad Número 1 y a la información facilitada por varias agencias inmobiliarias y asesorías financieras, podemos afirmar que sí. Los desahucios apenas rozan a Cádiz.

Desde el Registro de la Propiedad comentan que "en nuestra ciudad son muy pocos los casos de adjudicaciones y cancelaciones de carga" por parte de entidades financieras a particulares y promotoras. "No puedo decirle el número exacto, pero en 2012 la cifra se situó entre 10 y 15 vivien-

La falta de suelo, por tanto de promociones de obra nueva, puede ser una de las causas

das embargadas". A juicio del funcionario que nos atendió, "es sorprendente, es una cifra muy baja. Parece que la gente sigue pagando sus hipotecas".

En varias inmobiliarias de la ciudad se sigue la misma línea. Tecnocasa, InmaSur y Llavedel Sur señalan que en su cartera de viviendas puestas a la venta o en alquiler no tienen ninguna que haya pasado por un proceso judicial de embargo.

En pisosencadiz.com, una inmobiliaria situada en la calle San Pedro, su gerente, Enrique Ascencio cuenta que "tenemos alguna vivienda procedente de embargos, pero se dan muy pocos casos". "Se trata de pisos que la promotora ha dejado de pagar al banco y antes de ser ejecutados, hacen una quita y los venden a un precio mucho más bajo", prosigue. Según Enrique, son muchos los interesados en adquirir dichos inmuebles, "porque el precio suele ser inferior si los comparamos con las viviendas que venden particulares o empresas actualmente. Normalmente se sitúa en un 20% menos". No obstante, incide en que "en Cádiz no hay mucho volumen de oferta de este tipo, no es frecuente".

José Ángel Linares, gerente de Prodyser, Servicios inmobiliarios y financieros, cuyo local se en-



Son pocas las inmobiliarias gaditanas que cuentan entre su oferta con inmuebles que pertenecen a bancos.

cuentra en la calle San José, apunta que "tenemos algún piso de esas características, pero Cádiz no se parece a otras ciudades. En otras localidades de la provincia hay mucha oferta de viviendas embargadas o en procesos judiciales, pero en nuestra ciudad diría que nos situamos entre el 2% y el 5%".

A su juicio, muchos propietarios buscan distintas opciones antes de entregar su piso al banco. Una de ellas es el arrendamiento. "Los dueños de los pisos arrendan las viviendas por un precio determinado y pagan la diferencia entre ese precio y la cuota de la hipoteca. Es algo más llevadero".

En este caso, destaca, "una de las soluciones es volver a casa de los padres". Lo que llama la atención a José Ángel es que hoy en día los propietarios buscan todo tipo de garantías a la hora de buscar arrendatarios, para asegurarse de que van a abonar las correspondientes mensualidades.

A pesar de que el movimiento de viviendas embargadas es escaso, "la gente piensa que tal y como ve en televisión, la situación

es generalizada y se pasan por nuestra inmobiliaria preguntando por ofertas o chollos, ya sean particulares o profesionales", comenta el gerente de Prodyser. Es frecuente que "tres, cuatro o cinco veces al año venga la misma persona interesándose por tal o cual piso, por si ha bajado de precio, si se encuentra disponible, sus condiciones... hace un estudio durante todo el año buscando

Mucha gente se interesa por pisos embargados, porque el precio suele ser un 20% inferior

el mejor momento para realizar la compra"

Salvador Gamero, gerente de AFYTSUR, una asesoría y consultoría integral de particulares y empresarios en materia de inversión y financiación, indica que actualmente cuentan con entre 12 y 15 viviendas adjudicadas a entidades financieras en Cádiz, ha-

biendo en su opinión, "bastante diferencia entre la capital y otros municipios vecinos. El índice de operaciones comparado con otras poblaciones es menor, porque en esta ciudad no tenemos prácticamente suelo para construir". A esto se une que algunos compradores, ante la falta de oferta y los elevados precios que se han registrado en nuestra ciudad en los últimos años, adquirirían su vivienda en San Fernando o Chiclana. Salvador manifiesta que si en Jerez, por ejemplo, una entidad financiera dispone de 50 inmuebles, "en Cádiz puede contar con 3 o 4".

La falta de suelo es uno de los problemas de la ciudad, por lo que es difícil encontrarse con grandes promociones que se hayan quedado en el aire. "La obra nueva en Cádiz sale con cuantogotas", afirma.

Dice Salvador que "en 2007 el metro cuadrado se pagaba a 7.000 euros, ahora está en 2.000, eso es un 70% menos". Por eso, "viene mucha gente preguntando por pisos embargados, que por regla general suelen ser más bara-

tos". No obstante, cree que hasta el pasado 2012, "no se habían rebajado demasiado los precios. Fue a partir de ese año, gracias a la normativa de saneamiento financiero, cuando los precios se fueron ajustando".

Según Salvador Gamero, "la banca no suele bajar los precios de sus inmuebles, pero sí mejora a los posibles clientes las condiciones de financiación". "Cada banco tiene una forma de comercializar distinta, y la cosa cambia si tiene acceso o no a su propia financiación. Si no pueden dar financiación, suelen disminuir los precios. El resto puede controlarlos", aclara.

Parece que el mercado ahora mismo se mueve por otros derroteros, ya que hay mucho interés en adquirir "segundas residencias en la zona costera sobre todo por parte de inversores extranjeros", explica, "así como se advierten más movimientos en locales comerciales, porque un inversor ahora mismo saca más rentabilidad a la hora de comprar un local que a la de comprar un residencial", concluye.