



NOTICIAS DE ECONOMÍA

# Inmuebles invendibles: pisos con 'bicho', 4.126 días en el mercado y atractivos loft

POR ENRIQUE MORALES / DIEGO CALDENTEY / LAINFORMACION.COM

LAINFORMACION.COM | 28/05/2017 - 05:00

- Una de cada tres viviendas a la venta no cambiarán de dueño por su pésima ubicación, un precio 'equivocado', problemas legales o por malos desarrollos urbanísticos.
- Un plan urbanístico que se quedó en un cajón hace imposible vender por 140.000 euros un moderno chalé a 10 kilómetros de Toledo. Lleva 4.100 días en el mercado y ha bajado 98.000 euros.



Inmuebles invendibles: 4.126 días en el mercado, atractivos loft y pisos con bicho



Etiquetas Noticias de Economía.

Acudimos al portal inmobiliario **Fotocasa**, en el que cuelgan casi **605.000 ofertas** de pisos de todo tipo distribuidos por toda España, en busca de un **chollo**, aunque desde el principio tememos que un precio demasiado bajo no sea un realmente **unaganga** y esconda un piso invendible.

Nos encontramos con numerosas viviendas atractivas, situadas en buenas zonas y con **precios de remate** que vamos descartando y nos fijamos en un chalé de **173 metros cuadrados** situado en **Burguillos de Toledo**, una pequeña y tranquila localidad de 3.000 habitantes a sólo 10 kilómetros de Toledo. Cuesta **140.000 euros** -posiblemente muy negociables- y su precio se ha reducido en **98.200 euros** desde que hace nada menos **4.126 días** (más de 11 años) se puso por primera vez a la venta.

Llamamos a la inmobiliaria **Arjusa**, encargada ahora de su venta. El

## HOY DESTACAMOS BLOGS / NUESTRAS FIRMAS



**EN MI MOLESTA OPINIÓN »**  
La victoria de Pedro Sánchez asusta a Pablo Iglesias y alegra a Rajoy  
José Luis Roig



**BLOG ZOOMBOOMCRASH »**  
Gana quien hundió al PSOE y promete cargarse mucho más: Pedro Sánchez  
Carlos Salas



**NO NOS MOVERÁN »**  
La italianización de la economía puede moderar los efectos del tsunami político  
José Ramón Pin



**TELEDIARIA »**  
La fragilidad de Rosa López: crónica de una entrevista con Bertín Osborne  
Borja Terán

## LO MÁS VISTO

- 1 British Airways cancela todos sus vuelos para hoy por un fallo informático
- 2 Rajoy compara el proceso soberanista catalán a un 'Brexit' de "efectos terribles"
- 3 El Barcelona se proclama campeón de la Copa del Rey con un Messi celestial
- 4 Hallan el mayor muro romano de Valencia, edificios islámicos y el antiguo trazado de Micalet
- 5 Los turistas gastronómicos gastan 90 euros diarios en comidas en nuestro país
- 6 Cristiano Ronaldo: "Queremos entrar en la historia ganando de nuevo la Champions"
- 7 Mueren un bebé y tres adultos en un incendio en el barrio bilbaíno de Zorroza
- 8 Wawrinka vence a Mischa Zverev y revalida título en Ginebra
- 9 Rajoy sobre el referéndum: "Ni quiero, ni me lo creo, ni se va a producir"
- 10 Proteccionismo y sanciones a Rusia, los últimos escollos para el acuerdo en el G7

comercial que se encarga de la comercialización de esta vivienda nos explica los motivos por los que lleva tantísimo tiempo en el mercado: "Esa promoción se terminó de construir hace varios años. Incluía 40 de chalés de similares características al que aparece en el portal inmobiliario que usted menciona. Es verdad que lleva más de 4.000 días a la venta. Cuando se construyó ese conjunto de viviendas estaba prevista la aprobación de un **plan urbanístico** que integrara el complejo residencial con el centro de Burguillos, pero finalmente **no se aprobó**. Los chalés quedaron aislados, a más de un kilómetro del casco urbano. Por eso muchos no se han vendido y han seguido durante tanto tiempo, hasta el día de hoy, **a la espera de compradores**", asegura.

### Te puede interesar: **Seseña, de ciudad fantasma a imán para nuevas familias a media hora de Madrid**

Los pisos invendibles son una **constante** en el mercado inmobiliario español y en torno a un **30%** de las viviendas que hoy están a la venta **no cambiarán de dueño**, según estimaba recientemente Jesús Duque, vicepresidente de **Alfa Inmobiliaria**. La mitad de estos pisos invendibles lo son por **malos desarrollos urbanísticos** -como es el caso del atractivo chalé de la provincia de Toledo-, aunque las causas son muy diferentes, según admiten diversos gestores y comerciales inmobiliarios consultados por [lainformacion.com](http://lainformacion.com).

Pisos con una mala localización, con **defectos legales**, ocupados o tapiados, sin servicios básicos, **lofts** a precio de *ganga* que nunca podrán ser habitados como viviendas o demandados dúplex con **menos metros** que los recogidos en el Catastro son algunos ejemplos que alimentan la lista de inmuebles con poca o nula salida. Pese a todo, según coinciden en el sector "no hay piso imposible de vender, hay pisos con el **precio equivocado**". No acertar con el precio en un primer momento dificultará siempre la venta, aseguran.

### Inmuebles con 'bicho'

Los inmuebles **ocupados** son bastante frecuentes en los portales inmobiliarios, aunque a veces es necesario llamar para saber que están en esta situación. Algunos vendedores, como **Outlet Viviendas**, se han especializado en este tipo de inmuebles.

El método para deshacerte de una ocupación, según reconocen, es hablar con los ocupantes y **convencerles** para que abandonen la vivienda. Si lo conseguimos, aseguran, podremos encontrarnos con un piso a un precio **muy inferior** al del mercado.

Jorge Pastore, director general del Grupo Inmobiliario Ares, admite que los inmuebles ocupados o con *bicho* frenan de **forma importante la venta**, aunque en el sector, conscientes de que no hay nada imposible, aseguran que una parte de esos pisos se terminan vendiendo.

Los bancos son responsables de un **elevado porcentaje** de estos inmuebles, que en muchas ocasiones ellos mismos se encargan de desocupar y los ponen a subasta con precios de salida increíblemente bajos, hasta un **60% inferiores** a los del mercado.

En otros casos tienen en su cartera **inmuebles tapiados** tras un desalojo, una barrera que impide saber realmente lo que se compra -no hay fotos- y, peor aún, son **imposibles de tasar** y, por tanto, de obtener una hipoteca para su compra.

### Atractivos loft y dúplex con trampa

Un porcentaje destacado de jóvenes que disponen del dinero para hacerse con una vivienda demandan espacios **lofts** y circulares

Suscríbete a el boletín

Recibe las mejores noticias del momento en tu email

Dirección de e-mail

Recibir

Acepto las [condiciones de uso](#)

vanidad



## Paris Jackson es la nueva reina del street style y podemos demostrarlo



Saca la agenda y apunta los planes 10 para este fin de semana

### ahora en portada

Rajoy maquillará la reforma laboral para evitar que Sánchez la liquide

Rajoy compara el proceso soberanista catalán a un 'Brexit' de "efectos terribles"

Inmuebles invendibles: pisos con 'bicho', 4.126 días en el mercado y atractivos loft

British Airways cancela todos sus vuelos para hoy por un fallo informático

Aperturismo comercial y fracaso medioambiental al término de la cumbre del G-7

Feed RSS

[Suscríbete a nuestro RSS](#)

nacerse con una vivienda demandan **espaciosos lofts** y singulares dúplex. Sin embargo, este tipo de viviendas tienen en la mayoría de los casos inconvenientes que las hacen difícilmente vendibles.

Revisamos en el portal **Idealista** algunas **ofertas de dúplex** en el distrito madrileño de **Tetuán**, una zona en la que abundan y en las que tienen precios muy interesantes, y nos percatamos que un porcentaje muy elevado tiene **más de 90 metros**.

Las fotos evidencian espacios amplios y **varias habitaciones** y, sin embargo, cuando acudimos al Catastro nos encontramos con **40 ó 45 metros**, ya que la segunda planta no está regularizada.

**El cebo** para que nos resulten más atractivos es que pagaremos la mitad del **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** -algunos vendedores lo utilizan incluso como argumento- y posiblemente la mitad de la cuota de la comunidad de propietarios, pero nos encontraremos con dificultades para obtener financiación bancaria puesto que la tasación **será menor**, ya que se hará con los metros del Catastro. Además, nunca será una gran inversión, ya que tendremos enormes dificultades para vender **45 metros al precio de 90**.

Algo parecido sucede con los **loft**. Pese a ser muy atractivos y seguramente más baratos que una vivienda con los mismos metros, existen numerosas trabas legales para el nicho más *cool* del mercado.

Lo más frecuente es que los loft se encuentren en edificios de oficinas, que se construyen en suelo de **uso terciario**, lo que impide en principio un uso compatible al de vivienda y si se lograra la edificabilidad sería inferior a lo ya edificado.

Además, el porcentaje de financiación bancaria para la compra de este tipo de inmuebles es **inferior** a la que se concede para una vivienda estándar y si el loft a estrenar, se deberá pagar **21% de IVA** calculado sobre el precio de la compraventa, a diferencia del 10% por el que tributaría una vivienda. Por último, si no se considera una vivienda, no podremos empadronarnos allí, y existe el riesgo de denuncia de alguno de los propietarios.

### **La Sareb colocará 17.000 'invendibles' en 2017**

En sus orígenes, la **Sareb** (sociedad que gestiona los activos de la banca rescatada, conocida coloquialmente como el *banco malo*) se hizo con activos de más de **200.000 inmuebles 'invendibles'** hasta ese momento. Hoy, según confirman sus portavoces a **lainformacion.com**, las cifras y expectativas de la entidad son muy diferentes a las de los comienzos: la Sareb espera vender este año la cifra **más alta de inmuebles** desde su creación: "Serán en torno a **17.000 activos**, entre pisos, terrenos, locales comerciales, etcétera", comenta la fuente.

También asegura que "sin llegar a ser un *boom*, obviamente, la evidente **dinamización** que ha comenzado a experimentar el mercado inmobiliario ha aumentado el **apetito de inversores** y promotores por hacerse cada vez más de nuestras unidades".

Desde 2013, la Sareb lleva vendidos **50.000 de los 250.000** inmuebles entre viviendas, suelo, promociones y locales- que *heredó* de las entidades bancarias españolas. Mientras que hasta el año pasado el número de ventas era de **70% de suelo** y el 30% de vivienda, por primera vez a lo largo de este año esa tendencia se ha igualado: "Hoy las ventas se reparten por igual **entre vivienda y suelo**. Ha aumentado muchísimo el interés en el área de la logística para adquirir nuestros inmuebles", explica el portavoz. La mayoría de las ventas que concreta hoy la Sareb tienen lugar en el arco mediterráneo y

ventas que concreta hoy la Sareb tienen lugar en el arco mediterráneo y Madrid.

Como novedad, la Sareb también se prepara para el mercado del alquiler y está estudiando crear una sociedad cotizada de inversión inmobiliaria que lanzará a finales de año destinada a este fin.

### Están dónde casi nadie quiere vivir

Sólo el 4% del total de viviendas procedentes de entidades financieras a la venta están localizadas en grandes núcleos con una población superior a las 500.000 personas, mientras que el 14% se sitúan en ciudades de entre 100.000 y 500.000 habitantes y las que tienen entre **50.000 y 100.000** vecinos disponen un 13% de su *stock*.



#### Enrique Morales

Twitter: @\_enriquemorales

Noticias: [más noticias del autor](#)

#### Recibe nuestro boletín

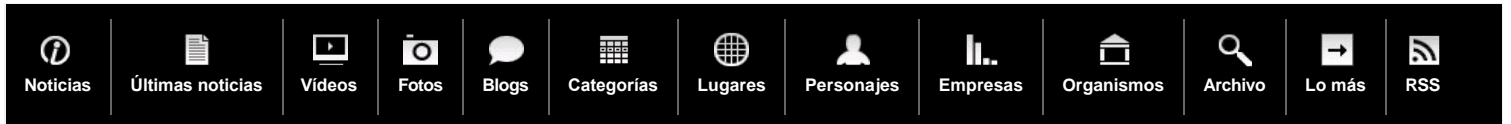
Dirección de e-mail

Recibir

Acepto las [condiciones de uso](#)

#### Últimas noticias

- 05:01 » Mueren catorce milicianos y dos militares durante el inicio de la gran ofensiva para recuperar el oeste de Mosul
- 05:00 » Telemadrid saca a concurso su nuevo logo e imagen corporativa por 300.000 euros
- 05:00 » Inmuebles invendibles: pisos con 'bicho', 4.126 días en el mercado y atractivos loft
- 05:00 » Rajoy maquillará la reforma laboral para evitar que Sánchez la liquide



#### Televisión

#### Servicios

#### Sobre nosotros

- Conócenos
- Publicidad
- Tlf: 91 766 81 17

#### Otras webs

- 233grados.com
- Practicopedia.com
- Mujer.es

#### Aviso legal

- Condiciones de uso
- Política de privacidad
- Política de cookies

Busca en miles de textos, vídeos y fot...



Síguenos también en: [Facebook](#) [Twitter](#)

Copyright © lainformacion.com. Todos los derechos reservados