

más de 1.500m² residenciales. En caso de que el municipio esté declarado como área tensionada, ese límite de diez se reduce a cinco.

¿Qué representa ese dato si se compara con todos los pisos vacíos que hay en Tarragona, incluyendo a los pequeños propietarios? Pese a que no existen datos de la Agencia de l'Habitatge de Catalunya, el Instituto Nacional de Estadística (INE) elabora, cada década, el Censo de Población y Viviendas. En el último, publicado en 2023 con datos de 2021, se indicaba que la demarcación de Tarragona cuenta con un total de 87.906 viviendas en las que no reside nadie, con lo cual, las de las grandes empresas serían una minoría.

De esos 5.429 inmuebles inhabitados de grandes propietarios que hay en Tarragona, tan solo 715 —el 13,1%— están ocupados ilegalmente: 171 con consentimiento explícito y 544 sin autoriza-

Un total de 2.005 viviendas vacías están en condiciones de ser habitadas en Tarragona

ción. Por otra parte, 2.005 —un 36,9%— están completamente vacíos, pero en condiciones de ser habitados, y en 885 —el 16,3%— es necesaria una rehabilitación. De los 1.824 restantes —un 33,6%— no existe información.

Son datos proporcionados al *Diari* por la Agencia después de que este rotativo efectuara una solicitud de acceso a la información pública para conocer el número de viviendas que constan actualmente en el *Registre d'habitatges buits i d'habitatges ocupats sense títol habilitant* (RHBO).

En esa clasificación, Tarragona y Reus ocupan el 'top 10' de Catalunya, donde también se encuentran municipios como Barcelona, Sabadell, l'Hospitalet de Llobregat, Badalona, Manresa, Lleida, Santa Coloma de Gramenet y Girona.

La capital de la demarcación tiene un total de 495 viviendas vacías de grandes propietarios: 146 completamente deshabitadas y en buen estado, 88 pendientes de rehabilitarse, 16 ocupadas de forma ilegal con consentimiento y 91 sin él. De las 154 restantes no existe información concluyente.

En Reus, son 307 los pisos vacíos de grandes propietarios: 69 en condiciones de habitabilidad, 18 con necesidad de rehabilitación, 11 ocupados con permiso y 63 sin él, mientras que de 146 no hay datos. Contando solo la demarcación, El Vendrell completa el podio con 279 inmuebles. Lo siguen Deltebre, con 223; Mont-roig del Camp, con 222; Tortosa, con 211; Amposta, con 196; Cambrils, con 191; La Ràpita, con 181, y l'Aldea, con 171.

A la hora de analizar quiénes son esos grandes propietarios y, en



Bloque de pisos ubicado en el barrio de Campclar de Tarragona. FOTO: PERE FERRE

Los propietarios con más pisos vacíos

¿Qué son los grandes tenedores?

Con la nueva ley en la mano, un gran tenedor de vivienda es cualquier persona física o empresa que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial. Como norma base, estas propiedades urbanas debían estar destinadas al uso residencial. Se trata de entidades bancarias o de carácter público, como la Sareb.

SAREB	1.148
BUILDINGCENTER S. A. U.	576
BANKIA S. A.	539
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (BBVA) S.A.	531
ALISEDA S.A.	324

Datos de Tarragona ciudad



consecuencia, cuántas compañías concentran estas propiedades vacías, la tabla facilitada por la Agencia de l'Habitatge de Catalunya muestra que cinco empresas acumulan el 57% de las viviendas anotadas en la lista.

La primera es la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, más conocida por su acrónimo Sareb o por su sobrenombre 'el banco malo'. Se formó como un ente privado, pero ahora es una empresa es-

tatal y amasa 1.148 viviendas vacías en la demarcación.

Buildingcenter S. A. U. es la segunda en la lista, con 576 pisos. La siguen Bankia S. A., con 539; el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) S. A., con 531, y Aliseda S. A., con 324. Aparecen también grandes propietarios habituales como Gramina Homes S. L., el Banco de Santander S. A., Coral Homes S. L. U., Critería Caixa S. A. U. y Divarian Propiedad S. A. En este sentido, Sosa afirma que «la mayoría de residencias vacías de grandes propietarios vienen de hipotecas falladas impagadas».

¿Por qué dejan los pisos vacíos?

¿Cuáles son los motivos, pues, por los que estos grandes tenedores dejan sus pisos vacíos? Sosa argumenta que «no les interesa tener inquilinos con contratos de duración permanente y con control del importe del alquiler». «Les resulta antieconómico, pues se les queda un activo inmovilizado y bloqueado», añade.

En este sentido, el director de la Cátedra UNESCO d'Habitatge de

El apunte La Sareb, el ente público nacido en 2012 y conocido como 'banco malo'

Sareb es el acrónimo de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria. Este organismo público, creado en 2012, tuvo como función comprar los activos inmobiliarios 'tóxicos' que acumulaban las entidades financieras españolas, con el fin de aportarles liquidez y sanear sus cuentas. Su nombre popular, especialmente durante los primeros años, fue el de 'banco malo' (por haber concentrado todos los activos inmobiliarios de riesgo), aunque hoy en día dice haber reducido gran parte de la cartera de préstamos e inmuebles trabajando, activo a activo, para recuperar el dinero aportado al sistema bancario español sin que suponga un coste para el contribuyente.

la Universitat Rovira i Virgili (URV), Héctor Simón, dice que «la legislación juega un papel fundamental; por ejemplo, el régimen de control de la renta a los contratos de alquiler implementado en Catalunya y las obligaciones que deben seguir los grandes tenedores antes de iniciar un desahucio de personas en situación de vulnerabilidad no incentivan la puesta en el mercado de estos pisos».

«Por lo tanto, solo se opta por no comercializarlos si la opción de hacerlo es peor: si sale económicamente menos rentable o si no hay suficiente seguridad jurídica para cubrir la renta o proceder al desahucio», añade.

Para Sosa, «es una irresponsabilidad, pues el gran tenedor debe ejercer su propiedad para usarla y destinarla a su finalidad, que es habitarse bien en régimen de alquiler o de propiedad, vendiéndola o alquilándola». Admite que «en el caso del pequeño propietario, se dan otras circunstancias: a veces no puede o no le interesa alquilar la vivienda, pues tiene que hacer grandes reformas o la va a necesitar para sus hijos o hijas... prefieren tener su piso desocupado temporalmente hasta encontrar un inquilino de garantías».

Esta casuística, sumada a la poca proliferación de los hogares sociales de protección oficial, provoca que la oferta se constriña más de lo que ya lo está y que, con lo cual, acceder a un techo sea una tarea realmente ardua para aquellas personas con menos recursos.



+ Información

Consulte cuántos pisos vacíos hay en su municipio.