

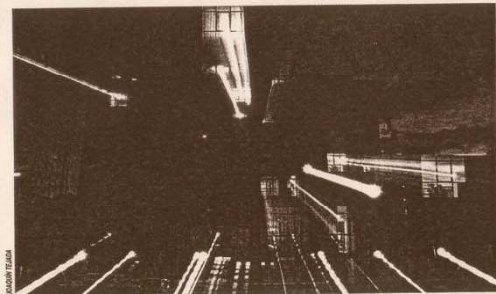
◆◆ mientras las viviendas de segunda mano soportan un 6 por ciento de Transmisiones Patrimoniales. Lo único positivo es que, la compra de una vivienda da derecho a deducirse una cantidad en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Si se ha contratado un crédito hipotecario, el comprador podrá deducir un 15 por ciento de las cantidades amortizadas, aunque no más del 30 por ciento de los rendimientos netos del ejercicio.

La bola de cristal

¿Qué pasará en el futuro? Un estudio de Richard Ellis indica que el mercado de la vivienda nueva, principalmente en Madrid, se mantendrá estable, en lo que a precios se refiere, en lo que resta de año, con un ligero incremento de precios -en torno al IPC- en los próximos dos años. Tinsa indica que «no se deben esperar

El mercado de alquileres sigue sin reactivarse. Aunque los precios se han contenido y en España el porcentaje de viviendas en alquiler no llega ni al 20 por ciento del total, frente a casi el 40 por ciento de media en Europa, el mercado de arrendamientos está estancado. La última reforma de la Ley de Arrendamientos (LAU) sirvió para que muchos propietarios actualizasen los alquileres de renta antigua, pero el mercado no se incentivó todo lo que se presumía. Según Luis Marsá Abad, director general del grupo La Llave de Oro, una de las más destacadas inmobiliarias catalanas, «mientras

no vuelva a cambiar la LAU y se agilicen los desahucios, no se potenciará el alquiler». Los expertos reclaman a la Administración nuevas medidas fiscales que potencien este mercado. De momento, los precios de los alquileres llevan estabilizados los nueve primeros meses del año. En Madrid, por ejemplo, el distrito más caro es el de Salamanca, con precios que oscilan entre las 860 y las 2.100 pesetas al mes por metro cuadrado, según datos de la Inmobiliaria Sol. Por menos de seiscientos pesetas mensuales por metro cuadrado es difícil alquilar un piso en Madrid.



EL TRIÁNGULO DE ORO
San Sebastián, Madrid y Barcelona son las ciudades españolas con la vivienda más cara, a gran distancia de las demás.

subidas muy superiores al IPC». Pero la mejor noticia parece estar por llegar, por lo menos para los consumidores madrileños: según Richard Ellis, el nuevo Plan General de Ordenación Urbánística de Madrid y la nueva oferta de suelo que se derive de los Planes de Actuación Urbanística (PAU's) «llevará consigo que el precio de la vivienda se reduzca». En concreto, en los próximos años saldrán al mercado de la capital de España más de 70.000 nuevas viviendas. lo que influirá en dicha bajada. Pero, ¿cuándo será ésta

LAS CINCO MÁS CARAS

(Provincia con la vivienda más cara según el precio por metro cuadrado en pesetas, a 30 de junio de 1996)

San Sebastián	251.500
Madrid	242.900
Barcelona	242.700
Bilbao	195.500
Vitoria	181.300

Fuentes: Sociedad de Tasación

realmente efectiva? Todo dependerá del ritmo de desarrollo que tengan estos programas pero, en el mejor de los casos, no será antes de final de siglo.

En este momento, Madrid, Cataluña y el País Vasco son las comunidades autónomas con la vivienda más cara (ver mapa), mientras en el podio de honor por provincias figuran San Sebastián, Madrid y Barcelona. En la capital guipuzcoana, los precios subieron un 7 por ciento en 1995, según datos de Sociedad de Tasación, y la zona más cara es la del centro, con precios que oscilan entre 400.000 y 650.000 pesetas por metro cuadrado. En Madrid, los precios se han mantenido prácticamente estancados, con una ligera subida del 0,8 por ciento en el primer semestre de 1996. En la Ciudad Condal, los precios se han mantenido estables en este período.

Un detalle curioso es la subida que han experimentado provincias como Teruel, Ávila, Soria y Vitoria, donde los precios han tenido alzas superiores al 6 por ciento. Rabazo indica que uno de los factores que pueden haber contribuido a esto es que la Vivienda de Protección Oficial (VPO) de estas zonas puede estar sufriendo, incluso, incrementos de precio que superan a los de la vivienda libre. Sociedad de Tasación afirma que el precio medio de la vivienda nueva en España ha pasado de 164.500 pesetas por metro cuadrado a finales de 1995 a 166.800 pesetas a 30 de junio de 1996. ■

LUIS JAVIER ROSELL

COMUNIDAD POR COMUNIDAD

(Precios del mercado de la vivienda nueva y de segunda mano, a 30 de junio de 1996 y 31 de diciembre de 1995, respectivamente, en pesetas por metro cuadrado)



Fuentes: Vivienda nueva, Sociedad de Tasación. Vivienda usada, elaboración propia con datos de Tasaciones Hipotecarias.

◆◆ hoy, antes que mañana, o si no se espere hasta el 2000». Julio Rabazo, director técnico de Sociedad de Tasación, coincide. Cree que aunque los ciudadanos viven momentos de incertidumbre a la espera de que mejore la situación económica, «es un buen momento para comprar porque las últi-

mas subidas de la vivienda han sido muy moderadas». Un acontecimiento muy importante que puede repercutir en el futuro abaratamiento de la vivienda es la reducción del porcentaje de suelo urbanizable que las constructoras tienen obligación de ceder obligatoriamente a los ayuntamientos, que pasó hace unos meses del 15 al 10 por ciento. No obstante los ayuntamientos han encontrado en la gestión y desarrollo del suelo una de sus principales fuentes de ingresos y están propiciando, en muchos casos, que éste se convierta en

un bien escaso. Según José Barta, presidente de Intec Consultores, «el problema es la especulación del suelo y detrás de dicho problema está la necesidad de financiación de los ayuntamientos». En opinión de este broker inmobiliario, la situación se agrava en Madrid, en donde, a pesar de haber mucho suelo disponible, «cada vez es más difícil conseguir una buena ganga».

Sólo en Madrid, está previsto que salgan al mercado más de 70.000 nuevas viviendas en los próximos años.

liarias (Tinsa) -de la Confederación española de Cajas de Ahorros (CECA)- indica que, aunque el número de viviendas nuevas sigue siendo netamente superior al de usadas, «el aumento de valoraciones de estas últimas confirma una leve recuperación del mercado de segunda mano... cuyos precios crecerán menos que el IPC o incluso bajarán». Richard Ellis, por contra, indica que, según sus datos, los pisos de segunda mano «se venderán mucho peor». Rodríguez de Acuña afirma en este sentido que «cada vez es más difícil conseguir una buena ganga».

Los expertos reclaman nuevas medidas fiscales que incentiven la compra de viviendas, ya que «la fiscalidad que soporta el sector es enorme», indica Luis Marsá, director general de La Llave de Oro. Ahora, adquirir un piso, ya sea nuevo o de segunda mano, acarrea una serie de impuestos que llegan a desesparar al comprador. Sin ir más lejos, al importe de la vivienda hay que sumarle un 7 por ciento de Impuesto sobre Valor Añadido (IVA) y otro 0,5 por ciento de Impuestos de Actos Jurídicos Documentados, ◆◆

mas subidas de la vivienda han sido muy moderadas». Un acontecimiento muy importante que puede repercutir en el futuro abaratamiento de la vivienda es la reducción del porcentaje de suelo urbanizable que las constructoras tienen obligación de ceder obligatoriamente a los ayuntamientos, que pasó hace unos meses del 15 al 10 por ciento. No obstante los ayuntamientos han encontrado en la gestión y desarrollo del suelo una de sus principales fuentes de ingresos y están propiciando, en muchos casos, que éste se convierta en