

Datadiar.com creará un área web de contenidos en la página de APETI

Constarán básicamente de información general y jurídica

Como respuesta a la demanda de los asociados en contar con más servicios en la página web de APETI, se ha llegado a un acuerdo con Datadiar.com mediante el cual ésta prestará servicios de creación, diseño, mantenimiento y alojamiento de un área web dentro de www.apeti.com y la dotará de contenidos. La Junta Directiva cumple así una vieja pretensión: la de proporcionar a los asociados un lugar de encuentro en la red y un servicio de información y contenidos que le ayude y apoye en su desarrollo profesional. Estos contenidos constarán básicamente de información general (legislación, boletines oficiales, prensa y medios de comunicación, otros) e información específica (supuestos prácticos y cuestiones básicas sobre arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, otros).



De izda. a dcha., Pablo Espinosa, vicepresidente de APETI, Raúl García y Rosa Martínez, de Datadiar, y Pedro E. López, presidente de APETI.

Datadiar.com incluirá información sobre sus servicios y productos, beneficiando a los asociados que deseen solicitar alguno con precios especiales. Creará también, en la zona privada de la web de APETI, acceso a su obra

temática de Comunidad de Propietarios y de Arrendamientos Urbanos, permitiendo la consulta y descarga de documentos. Este servicio se prestará en la modalidad de prueba de manera gratuita durante un tiempo. (Pág. 10)

Fernando Rodríguez, Presidente de RR de Acuña y Asociados



El aumento del precio de la vivienda sigue ralentizándose

(Págs. 18 y 19)

Trujillo presenta el anteproyecto de Ley del Suelo

El Consejo de Ministros ha recibido ya el Informe de Vivienda sobre el Anteproyecto de Ley del Suelo. El proceso de consulta con las administraciones e instituciones y representantes del sector ya ha comenzado. Tras las modificaciones que procedan, se remitirá de nuevo al Consejo de Ministros para su aprobación definitiva, remitiéndolo a las Cortes Generales. También recibió un informe sobre la situación de la vivienda de alquiler.



(Págs. 14 a 16)

Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, Presidente de RR de Acuña y Asociados

“La tasa de crecimiento del precio de la vivienda seguirá ralentizándose hasta el 5% en 2007”

Fernando Rodríguez, Presidente de RR de Acuña y Asociados, hace un repaso general sobre la situación del mercado inmobiliario en España, centrándose mayormente en el sector residencial. Sector en el

que se constata una continua ralentización, tanto en el tiempo de venta como en la tasa de crecimiento de su precio. Un crecimiento que nuestro invitado cifra entorno al 5 por ciento para finales de 2007.

El número de viviendas visadas sigue batiendo récords y al ritmo actual, la construcción de pisos puede registrar a cierre del año el séptimo récord consecutivo, por encima de las 812.294 viviendas de 2005, según el último informe de coyuntura del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. Sin embargo, otros datos apuntan a una ralentización en las ventas y a un descenso de la demanda. ¿Cuál es su visión general de la situación del mercado residencial en España y qué previsiones maneja?

Con relación al número de viviendas iniciadas, éstas cubrieron un record en el 2005, sin embargo, la tendencia para el 2006 es de crecimiento negativo. En los seis primeros meses del 2006 las iniciadas se sitúan entorno al crecimiento cero.

Las ventas se siguen ralentizando desde el 2003 como consecuencia de la subida de los precios en relación con el salario y frente a la imposibilidad de incrementar más los plazos de ventas. Hay que destacar que la demanda en su tramo amplio es muy elástica y muy sensible a las variacio-

nes de precios y/o tipos de interés.

El tiempo medio de venta de las promociones, a finales de este año, se ha situado entorno a dos años y medio. Quiere decir ello que una promoción que se inicie en los momentos actuales tardará más de dos años y medio en venderse. La tendencia es la de seguir creciendo y colocarse este tiempo de ventas en tres años.

Esto se ha producido como consecuencia de que la oferta ha crecido más que la demanda.

La situación expuesta determina que la promotora, acabada las obras,

tenga stock de viviendas acabadas y no vendidas lo que significa tener que pagar intereses y amortizaciones.

Esta situación obliga a los promotores a no subir los precios, de ahí que la tasa de crecimiento de precios muestre una línea a seguir ralentizándose, tendiendo para el 2007 a variaciones entorno al 5%.

Esta situación de sobreoferta se da también en segundamano con los mismos efectos expuestos.

En los momentos actuales la vivienda que determina menos subida y menos ventas viene a estar constituida por la cola marginal de viviendas de precios elevados.



¿Cree que la costa y la VPO serán un refugio para el constructor?

Es obvio que la vivienda de VPO constituirá un refugio para el constructor en los próximos años y creemos que existe un amplio volumen de suelo con esta calificación. En cuanto a la costa, he de manifestarle que existe una sobresaturación y la demanda extranjera ha caído vertiginosamente.

El tiempo medio de venta de una promoción se ha situado entorno a los dos años y medio

¿Continuará la diversificación de las grandes constructoras?

Las grandes constructoras han ganado mucho y seguirán ganando durante estos dos próximos años, es obvio que hay que intentar mantener este volumen de negocio con otras alternativas.

¿Qué comportamiento tendrá el resto de sectores (industrial, oficinas y locales)?

El comportamiento de la industria, oficinas y locales es de ralentizarse suavemente a partir del 2007.

El saldo vivo de crédito hipotecario concedido supera ya los 760.000 millones y no tiene visos de cejar en su impulso. ¿Cómo se verá afectado el mercado hipotecario en un escenario de tipos al alza?

El saldo de las hipotecas, por lo pronto, se mantendrá a niveles altos,

pues no solo recoge las nuevas hipotecas sino la subrogación de las ventas realizadas hace dos años procedente de la hipoteca al promotor así como de la refinanciación. A partir de este periodo, por descontado, comenzará a descender.

Recientes informes del FMI y la OCDE, por no mencionar las continuas advertencias del Banco de España, resaltan la existencia de burbuja inmobiliaria en nuestro mercado de vivienda. ¿Opina Ud que realmente existe tal burbuja?

Nosotros no prevemos fluctuaciones a la baja de la vivienda salvo en viviendas marginales de precio alto en donde ya se está produciendo y en algunas áreas de 2ª residencia.

Se habla también de que existe una burbuja del ladrillo en la bolsa. Algunas compañías han multiplicado por 10 su valor en cuestión de cuatro años. ¿Qué evolución prevé a corto y medio plazo al respecto?

Es obvio que los grandes beneficios obtenidos por las promotoras se traduzcan en una sobreapreciación de aquellas que cotizan en Bolsa, toda vez que el valor de un bien bursátil es un valor de su beneficio. Cuando estos beneficios disminuyan el valor de esos bienes también disminuirán. Sin embargo, he de manifestar que eso no se producirá este año.

¿Cree que las tensiones en el precio del suelo quedarán corregidas con la ley que prepara la ministra Trujillo?

Queremos manifestar que la competencia en materia de suelo está en manos del Ayuntamiento y en segundo lugar de la Comunidad Autónoma, por lo que resulta muy difícil marcar una norma que limite unas competencias transferidas. Ya lo intentó en el gobierno del PP Luis Ortiz y no lo logró. ❧



SU CURRICULO

Nació en Santa Cruz de Tenerife en 1942. Entre otros títulos es Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales y Doctor en Derecho. Toda su vida profesional ha estado vinculada al asesoramiento económico, la investigación y la docencia. Desde el año 1980 dirige un Gabinete de Asesoramiento Económico y Financiero (R.R. de Acuña & Asociados).

Desde el comienzo de su vida profesional ha sido y es consejero o asesor de un amplio grupo de empresas de primer nivel nacional.

Sus primeras andaduras profesionales comenzaron en el año 1972 como Economista del Estado. Ha sido Consejero de Economía y Hacienda del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Cantabria. Así mismo, ha asesorado puntualmente durante los últimos 25 años a diferentes Administraciones Públicas.

Desde el año 1970 es Profesor y ha sido Director del Departamento de Economía Aplicada III de la Universidad Complutense de Madrid. Tiene publicados 16 libros y un gran número de artículos. Durante diferentes etapas de su vida ha colaborado habitualmente con diferentes periódicos de divulgación nacional. ❧