

Cómo rebajar la carga fiscal de la vivienda

El consejo es vender la casa ahora y anticipar los gastos del alquiler si no superan los ingresos

La previsión fiscal es clave a estas alturas del año para conseguir recompensas en 2007. Las decisiones tomadas con la vivienda modificarán la declaración de la renta que se elaborará el año que viene en uno u otro sentido.

Pero todavía está a tiempo de configurar la mejor planificación. En esta ocasión, además, se añade el hecho de que el salto de ejercicio traerá una nueva fiscalidad, por lo que los asesores aconsejan estar muy atentos y preparados para tomar decisiones antes de que acabe 2006. Por ejemplo, si la vivienda se ha comprado financiada a partir del 20 de enero de este ejercicio, éste será el único año en el que se podrán aplicar los coeficientes incrementados del 25% sobre los primeros 4.507 euros. El consejo es agotar al menos ese límite, siempre que haya cuota suficiente. Esa fecha será también clave en el asunto de las plusvalías, pues sólo se podrán aplicar los coeficientes de reducción de la misma hasta el día anterior.

Respecto a las cuentas ahorro-vivienda, un buen consejo para alargar el plazo de cuatro años es abrir una cuenta a finales del año en el que se quiere obtener su primera deducción. Si la decisión tiene que ver con el alquiler, la recomendación es adelantar a 2006 todo tipo de gastos hasta, como máximo, los ingresos que se hayan obtenido por el arrendamiento. A partir de ese importe se perderá la posible deducción de gastos realizados en el ejercicio, ya que éstos no pueden ser superiores a los ingresos. Pero si es esto lo que le sucede, mejor que los aplase a 2007 e incluso a los cuatro años siguientes, si los gastos son financieros o de reparación.

Página 3

Todo va bien pero a la baja

Esta semana, diferentes analistas pronostican bajada del ritmo en la subida de los precios (un 4,7% para 2007) así como del nivel de endeudamiento y del de producción de viviendas. A la vez, desmienten los mensajes negativos que despertaban el temor a descensos bruscos del precio.

La Consultora R.R. Acuña, para salir al paso de esos temores, ha analizado 32 variables de cada uno de los 15 países de la Unión Europea (UE) más los 10 nuevos. Comparándolas apunta que la demanda y el grado de endeudamiento entrañan menos riesgo en España que en la mayor parte de la UE. Suspendemos en exceso de producción.

Página 2



LULY MARTÍN

Al sur del distrito de Retiro

La reordenación de la bolsa de deterioro urbano al sur del barrio de Adelfas, antes Las Carolinas, perteneciente al distrito de Retiro, se ha puesto en marcha. Se va a iniciar la construcción de más de 1.000 viviendas, algunas en venta ya, y varios equipamientos. En el entorno, el precio de las viviendas nuevas parte de 4.500 euros por metro cuadrado. En el mercado de segunda mano, los últimos dos años han servido para que el metro construido se revalorice un 35%. **Página 5**

Dinero extra para mejorar el edificio

Los ascensores tendrán subvención

Las comunidades de propietarios de la región pueden solicitar subvenciones a la Comunidad de Madrid para reformar desde las instalaciones eléctricas de enlaces anteriores a 1973 hasta los sistemas de calefacción, pasando por la colocación de energías renovables. Actuaciones todas ellas para aumentar la seguridad y el ahorro energético de las fincas. Hay que tener en cuenta que el 45% de los edificios es anterior a 1970 y el 12,7% tiene más de 55 años. El año que viene habrá ayudas para cambiar los ascensores antiguos y para instalarlos en fincas que no tienen.

Página 8

El ladrillo sigue generando empleo

El 30% del empleo total que se crea en España proviene de la construcción y del sector inmobiliario, según la patronal Seopan. Además, la ocupación en la construcción ha crecido casi un 19% en los últimos tres años, lo que significa casi 400.000 personas empleadas. Uno de los puestos directivos más demandados es el de director general, que gana "lo que quiere", esto es, entre 300.000 y 500.000 euros al año, más variable.

Página 6

ADEMÁS

Inversión Las empresas españolas mueven el 5% de la inversión total que se realiza en Francia. **Página 7**

El experto responde Facultades de la junta de propietarios. **Página 10**

Las mejores oportunidades Más de 2.000 ofertas clasificadas por precios, zonas y tamaños. **Páginas 11 a 47**

HIPOTECAS

Cada vez más grandes y difíciles
El 30% de los clientes solicita préstamos por más del 80% del valor de tasación. **Página 4**

Euribor (1 año)



Fuente: Banco de España

EL PAIS

Un lugar donde disfrutarán todos

Gadeco

902 140 190

Oficina de ventas en Rivas: Avda. Torrelago 103 (esquina C/Plaza)



Pisos de 2, 3 y 4 dormitorios, áticos y bajos con jardín

Primeras calidades

Domótica, piscina y pista de pádel

En Rivas, a 10 minutos de Madrid por la A-3 (salida 17)

Junto al metro y Centro Comercial Rivas Futura

avantisXXI



avantis

ACTUALIDAD

Expediente electrónico único

En enero de 2007, las 2.200 oficinas de las 3.000 notarías españolas contarán con un nuevo sistema integrado de gestión. Signo que les permitirá interconectarse con registros, bancos y Administración. Para cerrar una compraventa, el ciudadano sólo tendrá que ir a la notaría. Con una inversión base de 10 millones de euros y una tecnología diseñada por IBM y Microsoft, permitirá unificar las actuaciones notariales y cumplir las exigencias de la ley para el impulso a la productividad o la futura de la prevención del fraude fiscal.

5.688 viviendas de vanguardia

Serán 35 estudios de arquitectura los encargados de redactar los proyectos para construir las 5.688 viviendas protegidas de vanguardia del Concurso Internacional de Ideas convocado por el Ministerio de Vivienda. La inversión de esta iniciativa supera los 200 millones de euros.—S.L.L.

Premios de urbanismo

Se han fallado los Premios de Urbanismo, Arquitectura y Obra Pública, en su XX edición, que da el Ayuntamiento de Madrid. Además, entre otros inmuebles, ha sido pre-



miado el edificio singular de viviendas en Sanchinarro, de la arquitecta Blanca Lleó y el estudio MVRDV para la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo.

Operación Chamartín

El grupo de trabajo técnico integrado por representantes del Ministerio de Fomento y la Comunidad y Ayuntamiento de Madrid, que fue formado la pasada semana para evaluar el coste y dimensión de las infraestructuras necesarias para la Operación Prolongación de la Castellana, se ha reunido esta semana y proyecta otra reunión para la entrante.

Sorteo de 1.925 casas en Alcorcón

Este sábado se celebra el segundo sorteo de viviendas protegidas en el Ensanche Sur de Alcorcón, en el que se adjudican 1.925 casas de las 7.000 que construye el Ayuntamiento en este ámbito y para las que existen 19.900 solicitudes. Por otra parte, el consistorio concede ayudas de hasta 1.000 euros para que los mayores de 65 años hagan obras de adaptación en sus casas.

La buena salud de la demanda

Demanda y endeudamiento entrañan menos riesgo para España que para la media europea

I. DE LA V. / C. S.-S.

Que el grado de endeudamiento de España es más preocupante que el del resto de los países de la Unión Europea es una de las ideas extendidas con las que da al traste el estudio presentado esta semana por RR. de Acuña & Asociados. La consultora compara 32 variables de los diferentes países europeos para analizar el riesgo de que se produzca un brusco descenso de los precios.

RR. de Acuña analiza tanto la Europa de los 15 como la ampliada y elabora un rating en el que puntúa de 9 a 0 el riesgo que corre cada país en relación con el resto. La situación española —con Italia, Grecia, Portugal, Francia y Alemania atravesando dificultades— es relativamente mejor que la media, tanto en nivel de endeudamiento como por lo que se refiere a la salud de la demanda. La deuda hipotecaria sitúa a España por debajo de la media europea, en cuanto al riesgo que conlleva, si se relaciona con el PIB, con el parque de viviendas o con el salario medio o la población (ver cuadro).

En mercados donde predominan los créditos a tipo fijo, también hay revisión al alza de éstos

Pero España suspende cuando se habla de la actividad promotora. Hay exceso y la sobreoferta tendrá que irse absorbiendo. El presidente de RR. de Acuña, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, considera que la producción caerá a la mitad de aquí a 2010. Dado su peso en el PIB, un 10%, tal caída supondrá restar cinco puntos de crecimiento al PIB. Hipotéticamente, puesto que "se vería compensado por otros factores".

A su juicio, la construcción ya ha tocado techo a la vista de que el consumo de cemento a septiembre había crecido un 0,2% y el índice de confianza en la construcción pasó de un 22% en noviembre de 2005 a un 13% en octubre de este año.

Por otra parte, también detecta que el saldo hipotecario global tiende a ralentizarse, aunque ha-



La producción se reducirá a la mitad en cuatro años.

CLAUDIO ÁLVAREZ

ya un repunte por la refinanciación y la nueva normativa.

El estudio diferencia entre mercados en propiedad y alquiler, resultando que el riesgo es menor en aquéllos. Especialmente arriesgado es el caso de los países en los que predomina el arrendamiento, sobre todo cuando pesa más el protegido porque convierte las casas de renta libre en un mercado estrecho y, por

tanto, un producto de lujo o marginal y para éstos, incluyendo viviendas vacacionales, sí habría situación de riesgo.

Descarta que se produzcan situaciones de insolvencia. "La carga financiera está medida y no se van a producir porque si no el sistema financiero quebraría". Analizando los créditos a tipo variable, España obtiene un 1,21 de puntuación respecto al riesgo,

frente al 9 de Alemania. Si bien, puntualizó que en ésta el endeudamiento no está respaldado con creación de riqueza como en España y que cuando se habla de países donde predominan los créditos con un tipo de interés fijo hay que considerar que por las cláusulas de caución, si se produce variación al alza, se revisan los tipos a partir de los tres primeros años.

En el estudio puede verse que en el caso de riqueza de los hogares España obtiene puntuaciones de en torno a 8 y 9 (las más altas), muy por encima de la media, especialmente en el caso de la vivienda secundaria (3,5), mientras que, cuando analiza la actividad edificatoria respecto al riesgo de descenso brusco de precios, apenas alcanza un 2, frente a la media comunitaria que supera el 5, cuando se comparan viviendas iniciadas y población.

Acuerdo

Otros expertos están de acuerdo en que la situación del mercado inmobiliario no es tan preocupante como se pinta. Así lo pusieron de manifiesto en una jornada de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), celebrada esta semana, el director adjunto de Caixa Catalunya, Andreu Plaza, y el economista del Servicio de Estudios del BBVA, Ignacio San Martín. Para Plaza, el alza del endeudamiento y el peso de la financiación a tipo variable ha elevado la sensibilidad de los hogares a la evolución de los tipos de interés, pero ese incremento que viene produciéndose desde finales de 2005 "no ha tenido incidencia hasta el momento en el ratio de morosidad". Y eso que la tasa de crecimiento de los préstamos a la vivienda en España entre 1999 y 2006 ha sido tres veces más alta que la acumulada en la zona euro europea.

Según San Martín, los tipos hipotecarios, en términos reales, se mantienen en niveles históricamente bajos. Con lo que la capacidad financiera de las familias superará los 210.000 euros de media en 2007 y 2008 y el esfuerzo para acceder a una vivienda se estabilizará en torno al 25% de la renta familiar, por debajo de vecinos europeos como Alemania, Países Bajos o Grecia. Su pronóstico es que el endeudamiento también se frenará.

El riesgo de la bajada de precios de la vivienda

Endeudamiento de los hogares

		Ratio	Rating*
Préstamo a los hogares / PIB	España	64,5	3,96
	Media UE	-	4,61
Préstamo a los hogares / Población (miles)	España	12,66	3,46
	Media UE	19,57	3,27
Préstamo a los hogares / Población ocupada (miles)	España	29,61	4,09
	Media UE	42,52	3,90
Préstamo a los hogares / Remuneración a asalariados	España	171,50	5,02
	Media UE	196,40	6,24
Carga financiera de la vivienda (propia y de alquiler) / Salario por hogar	España	9,20	7,24
	Media UE	14,80	5,29

Causas justificativas de la demanda

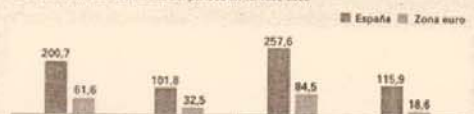
Variación anual del PIB	España	-	5,94
	Media UE	2,8	5,34
IVA aplicable a la vivienda	España	7,0	5,14
	Media UE	14,8	3,58
Tipo de interés hipotecario menos inflación	España	0,2	9,00
	Media UE	2,3	1,90
Parados en relación con la población activa	España	19,8	3,68
	Media UE	7,1	6,14

(*) Rating: valores de 9 a 0 el riesgo, siendo 9 la situación con menor riesgo

Fuente: El mercado inmobiliario residencial en la Unión Europea. RR. de Acuña & Asociados. EL PAÍS

Los hogares donde más crece la deuda de Europa

Tasa de crecimiento acumulada del periodo en %: 1999-2006*



(*) para 2006 datos hasta septiembre

Fuente: Caixa Catalunya con datos del BCE

EL PAÍS

Las casas se encarecerán un 4,5% en 2007

PROPIEDADES

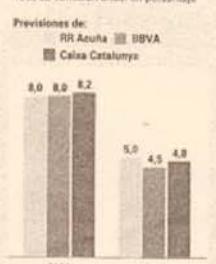
La mayor parte de los expertos están de acuerdo en que el precio de la vivienda en España va a relajarse considerablemente sus ritmos de crecimiento tras ocho años de escalada, lo mismo que la producción residencial. Aunque no es la primera vez que los analistas se equivocan y probablemente tampoco será la última, sus estimaciones apuntan a que el encarecimiento de los pisos de nueva construcción será inferior al 10% durante este ejercicio, concretamente se situará en torno al 8%, según Caixa Catalunya, BBVA y RR.

de Acuña & Asociados, para colocarse entre el 4% y el 5% a lo largo del próximo año y, en opinión de Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, estar en torno al crecimiento del índice de precios al consumo en 2008 (entre el 3% y el 4%).

La edificación toca fondo. Para este consultor inmobiliario, la edificación ha tocado techo; el ejercicio que viene "raspará" el aumento del PIB, con lo que la producción de viviendas, que en 2006 ya caerá un 5%, bajará un 10%. El director adjunto de Caixa Catalunya, Andreu Plaza, no es tan pesimista

Precio de la vivienda nueva

Tasa de variación anual en porcentaje



Fuente: Las compañías citadas

EL PAÍS

y mantiene que este año y el que viene las viviendas iniciadas en España serán unas 625.000. "Se incorporarán a la demanda algo más de 500.000 hogares al año, absorbiendo gran parte del crecimiento de la oferta", asegura.

Por su parte, Analistas Financieros Internacionales y la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima) prevén que la producción de viviendas se colocará en 648.000 unidades a lo largo de este ejercicio para relajarse el que viene hasta unas 588.000 unidades. Las más afectadas serán las segundas residencias de la costa.