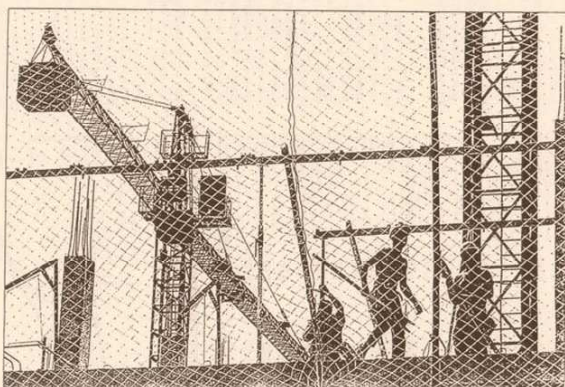


Los bajos tipos de interés y el trasvase de dinero de otros mercados disparan las compraventas de casas

La vivienda goza de buena salud

CONSULTOR DE PRADA

La vivienda va viento en popa impulsada por la bonanza económica, la mayor estabilidad laboral, la caída de los tipos de interés, y el desvío de fondos de otros mercados—como el de la bolsa—hacia el inmobiliario. El último año se han vendido un 11,4% de viviendas nuevas más en España que en 1998 y el incremento anual de créditos hipotecarios fue del 11,8%. Los promotores están felices porque están dando salida no sólo a nuevos proyectos sino también al stock de viviendas que acumulaban desde hace años. Sus precios de venta, además, han ido creciendo por encima del IPC e incluso acercando su progresión respecto al conjunto de los precios. Y ello, pese al gran número de viviendas de protección oficial que se han realizado. La otra cara de la moneda son los costes de edificación que no abaratan a corto plazo y siguen teniendo un peso excesivo en la actividad inmobiliaria y en los resultados de las compañías y que, según los analistas, podrían generar un alza excesiva de precios y distorsionar la sana evolución del mercado de no abaratare a corto plazo.



En Madrid se está vendiendo a un ritmo de 12.000 viviendas nuevas al año, así como las de promoción pública. (Foto: J. Ferrer)

Precio medio / m ² de las viviendas por CCAA			Superficie media útil por vivienda (en m ²)		Edad del parque de viviendas (en %)		
1999	1998	Variación anual (%)	Parque total de viviendas	Viviendas nuevas	1999	1998	
Madrid (Comunidad)	179,3	-2,2	86,3	128,3	Belgica	27	23
País Vasco	154,0	1,5	106,9	82,0	Dinamarca	23	23
Castilla	139,0	0,5	98,8	90,8	Alemania	25	13
N Navarra (C. Foral)	117,6	2,5	115,0	92,1	Grecia	12	18
Cataluña	117,0	-2,5	81,6	93,3	España	15	12
Baleares	104,4	8,4	84,4	96,9	Francia	29	14
Cantabria	102,9	11,2	91,0	120,0	Irlanda	29	17
Castilla y León	104,2	0,9	90,3	93,1	Italia	16	12
Aragón (antepaño)	102,1	-0,1	107,0	125,0	Luxemburgo	23	19
La Rioja	102,6	10,4	81,6	91,6	Polonia	12	15
Galicia	94,0	9,9	84,0	94,0	Portugal	26	18
Aragón	89,3	9,0	78,7	79,0	Reino Unido	29	21
Andalucía	87,7	8,3	65,0	90,0	Austria	23	10
C. Valenciana	81,7	8,2	92,0	91,0	Suecia	13	19
Castilla y La Mancha	75,8	7,8	91,0	91,0	Media UE	21	17
Murcia	68,5	7,3	86,9	91,0			
Extremadura	64,7	6,5					
Escuela	112,8	115,5					

El precio medio en España está bajando la vivienda. Fuente: Ministerio de Fomento

Los precios de momento, pese al aumento de las ventas, se desploman en un movimiento en conjunto, aunque Fernando Rodríguez Aguilera considera que los gangas en el sector de la vivienda se están formando y ahora es todo lo que un buen momento para comprar.

Los precios de momento, pese al aumento de las ventas, se desploman en un movimiento en conjunto, aunque Fernando Rodríguez Aguilera considera que los gangas en el sector de la vivienda se están formando y ahora es todo lo que un buen momento para comprar. "En todos los casos, habrá tendencia en los precios si no sale al mercado suficiente stock. Tal como no ha habido un gran trasvase de inversiones desde la Bolsa a la vivienda, pero va a producirse a partir de ahora y deberá haber más oferta de media. Algo que no se está produciendo. La realidad es que el suelo, la principal materia prima de las viviendas, sigue subiendo de forma importante en algunas áreas de Madrid y la aprobación de la Ley del Suelo no está resolviendo este problema. Fernando Gutiérrez, director del departamento de Estudios de Argentinaria, cree que la buena situación económica va a mantener alta la demanda de viviendas y los precios también tenderán a subir a lo largo del año. Sus estimaciones apuntan a una media del 4% o 5% anual, aunque señala que hay zonas donde esas subidas llegarán al 10-15%, sobre todo en las áreas. "La vivienda libre es lo que más está tirando, se nota especialmente la batalla de los tipos de interés y también que el coste de la construcción es menor. Además se suma una mayor actividad en el segmento de viviendas de gama media y unifamiliares. Gutiérrez, Abad, además, que el stock está bajando, con una gran abstracción, un aumento de la construcción. De todos modos, el precio no es igual en todos puntos. Así en Navarra y Baleares, la construcción está tirando mucho, pero la oferta es insuficiente con lo que se sigue subiendo de precios. En Madrid, por el contrario, los precios apenas se mueven.



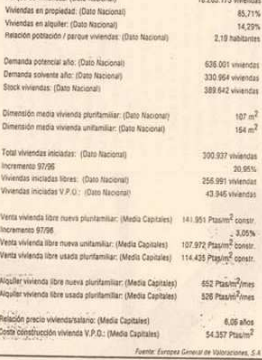
Fuente: Europa Gestión de Valoración, S.A.

Cuadro de situación

Parque de viviendas: (Datos Nacionales)	18.283.173 viviendas
Viviendas en propiedad: (Datos Nacionales)	85,71%
Viviendas en alquiler: (Datos Nacionales)	14,29%
Reación población / parque viviendas: (Datos Nacionales)	2,19 habitantes
Demanda potencial año: (Datos Nacionales)	626.001 viviendas
Demanda solvente año: (Datos Nacionales)	330.964 viviendas
Stock viviendas	389.642 viviendas
Dimensión media vivienda plurifamiliar: (Datos Nacionales)	107 m ²
Dimensión media vivienda unifamiliar: (Datos Nacionales)	154 m ²
Total viviendas nuevas: (Datos Nacionales)	300.937 viviendas
Incremento 97/98	20,95%
Viviendas nuevas libres: (Datos Nacionales)	256.991 viviendas
Viviendas nuevas V.P.O.: (Datos Nacionales)	43.946 viviendas
Venta vivienda libre nueva plurifamiliar: (Media Capitales)	141.951 Pza/m ² constr.
Incremento 97/98	-3,05%
Venta vivienda libre nueva unifamiliar: (Media Capitales)	107.972 Pza/m ² constr.
Venta vivienda libre usada plurifamiliar: (Media Capitales)	114.425 Pza/m ² constr.
Alquiler vivienda libre nueva plurifamiliar: (Media Capitales)	652 Pza/m ² /mes
Alquiler vivienda libre usada plurifamiliar: (Media Capitales)	328 Pza/m ² /mes
Relación precio vivienda/alquiler: (Media Capitales)	8,58 años
Costo construcción vivienda V.P.O.: (Media Capitales)	\$4.397 Pza/m ²

Fuente: Europa Gestión de Valoración, S.A.

Precio medio de la vivienda libre en diferentes capitales europeas. En 1997



Fuente: Europa Gestión de Valoración, S.A.

Invertir en ladrillos vuelve a ser atractivo

Los ladrillos empiezan a recuperar atractivo. La progresión en precio, tanto por la compra para uso propio como para inversión, y el desvío de fondos de otros mercados—como el de la bolsa—hacia el inmobiliario, son factores que hacen de la vivienda un activo atractivo. Los expertos creen que en un buen momento para adquirir una vivienda para uso propio y en un buen momento para adquirir una vivienda para inversión. "Los precios van a seguir subiendo", asegura Antonio Escudero, consejero delegado de Tecnigrama, "y se podrán obtener plusvalías en los próximos años". De la media española en José Barrio de Ince y Asociados, pero también advierte, sin embargo, que para adquirir viviendas de primera residencia debe pensar más en la plusvalía que en la renta por alquiler. Si se compra hoy y se vende en dos o tres años, que es lo que va a durar a su juicio el ciclo actual, se puede obtener plusvalías, siempre que el promotor sea bueno. German Pérez Barrios, director general de Ince, apunta, sobre todo, por la compra para uso propio o para inversión, y el desvío de fondos de otros mercados—como el de la bolsa—hacia el inmobiliario, son factores que hacen de la vivienda un activo atractivo. Los expertos creen que en un buen momento para adquirir una vivienda para uso propio y en un buen momento para adquirir una vivienda para inversión. "Los precios van a seguir subiendo", asegura Antonio Escudero, consejero delegado de Tecnigrama, "y se podrán obtener plusvalías en los próximos años". De la media española en José Barrio de Ince y Asociados, pero también advierte, sin embargo, que para adquirir viviendas de primera residencia debe pensar más en la plusvalía que en la renta por alquiler. Si se compra hoy y se vende en dos o tres años, que es lo que va a durar a su juicio el ciclo actual, se puede obtener plusvalías, siempre que el promotor sea bueno.

Un plan que no convence

El Plan 1998-2001, que ha elaborado el Gobierno para facilitar el acceso a la vivienda, ha provocado reacciones y críticas. Manuel Martí, secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España, señala que no estimula la construcción de viviendas para alquiler ni de viviendas protegidas (VPO) en las grandes ciudades. Las corporaciones Agosivos y Constructores aseguran que el plan aumenta el precio máximo de la vivienda, lo que abarata el coste del suelo, que es el principal problema que existe para hacer viviendas protegidas y reducir las subvenciones a fondo perdido. Y la organización de constructores OCUC cree que con los tipos de interés actuales, las ayudas del plan beneficiarán poco y a pocos. El plan introduce subvenciones a fondo perdido del 5% del precio de la vivienda para las familias con rentas inferiores a 2,5 millones; también sostiene la anterior subvención de tipos de interés por el pago de los intereses de las hipotecas al por ciento de VPO con ingresos inferiores a 4,5 millones. Añade también la posibilidad de interrumpir el pago de las hipotecas durante dos años si el comprador de la vivienda se queda sin empleo. Y otorga subvenciones a la promoción de viviendas en alquiler y a la rehabilitación.

Cambios en clave fiscal

La fiscalidad de la vivienda, clave en las decisiones de inversión, va a variar en 1999, según el proyecto de nuevo IRPF. La nueva regulación, según el informe Díaz Vela, repartirá a las rentas más altas y a los contribuyentes que utilizan la declaración conjunta. Hoy se consideran rendimientos íntegros del capital inmobiliario, en particular las plusvalías de viviendas que se venden a un precio superior al 30% de su valor actual. El nuevo IRPF va a cambiar la fiscalidad de la vivienda, en particular, en el caso de la vivienda habitual, los intereses de los préstamos para su adquisición o mejora, con un límite de 300.000 pesetas por millón de declaración conjunta. El nuevo IRPF disminuye la renta presunta y los otros intereses dejan de ser un gasto deducible en la base imponible. Desde ahora hay una distinción entre la vivienda de vivienda habitual, con un límite superior de 300.000 pesetas, y la vivienda de vivienda habitual, con un límite superior de 300.000 pesetas. Hoy se consideran rendimientos íntegros del capital inmobiliario, en particular las plusvalías de viviendas que se venden a un precio superior al 30% de su valor actual. El nuevo IRPF va a cambiar la fiscalidad de la vivienda, en particular, en el caso de la vivienda habitual, los intereses de los préstamos para su adquisición o mejora, con un límite de 300.000 pesetas por millón de declaración conjunta.