

EFECTOS DE LA INMIGRACIÓN Y EL ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

Las constructoras diseñan estrategias para afrontar el cambio de la demanda inmobiliaria

Los empresarios compensan la subida de precios con facilidades en el pago de la entrada. La patronal del sector presentará en noviembre un macro informe sobre la demanda futura para recomendar nuevas estrategias de negocio.

C.MORÁN, Madrid

Las empresas constructoras y promotoras están tomando nuevas posiciones dentro del mercado inmobiliario ante los cambios que se avecinan en el sector, vinculados a la nueva composición de la demanda, las condiciones de compra y la evolución de los costes de construcción. "El mercado ha cambiado; hace cinco años la oferta estaba pendiente de la evolución de los tipos de interés, que sólo podían bajar. Ahora la situación es radicalmente distinta, ya que todas las previsiones apuntan a un repunte del precio del dinero en cuanto la economía de la zona del euro se recupere", subraya César Barrasa, de Aguirre Newman.

Esta situación ha llevado a que muchas compañías estén perfilando estrategias innovadoras. Entre ellas, destaca la reducción del importe que los compradores deben abonar en concepto de entrada. "En el escenario actual el comprador de vivienda puede asumir con cierta holgura el pago de la cuota de la hipoteca, pero no tanto el pago de la entrada, por lo que los promotores optan por reducir esa parte", subrayan desde el sector.

Los más afectados

Uno de los ejemplos más claros es Madrid: una vivienda nueva de 90 metros cuadrados cuesta de media 155.000 euros. Los compradores deben abonar en concepto de entrada el 20%, es decir, unos 31.000 euros, cantidades inasumibles para la bolsa de demanda no satisfecha como, por ejemplo, las parejas jóvenes y la población inmigrante.



El sector confía en que hay más margen para sacar más inmuebles al mercado.

Nuevas tendencias del mercado

Provincias con mayor población extranjera

% que representan los extranjeros sobre el total de su población.

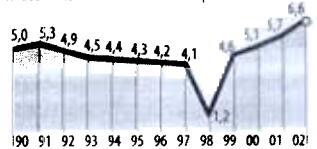
Provincia	%
ALICANTE	8,6
I. Baleares	8,2
Almería	7,3
Gerona	6,9
Madrid	6,8
Málaga	6,4
Tenerife	6,2
Murcia	5,8
Gran Canaria	5,4
Castellón	4,9
Barcelona	4,8
Tarragona	4,6
La Rioja	4,6
Navarra	4,4
Lérida	3,7
Guadalajara	3,7
Zaragoza	3,4

FUENTE: Foncas

Precisamente, uno de los factores que más están analizando los empresarios es la configuración de la demanda en los próximos años, y sobre todo, la entrada de residentes

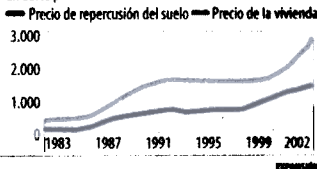
Financiación de vivienda

Nº de salarios medios al año necesarios para vivienda de 90 m².



Precio de la vivienda nueva en Madrid

En euros por metro cuadrado.



procedentes de países terceros que vienen en busca de trabajo o un destino soleado donde poder gastar su plan de pensiones. Este fenómeno, junto a la nueva estructu-

ra familiar -aumento de divorciados, envejecimiento de la población o mejora de la renta disponible por la entrada de más de una nómina en el hogar- serán algunos de

los aspectos que se discutirán en noviembre, durante unas jornadas organizadas por la patronal del sector, la APCE.

En el acto será presentado un macro informe sobre demanda de futuro elaborado, según las fuentes consultadas por el grupo Analistas. El objetivo es que las conclusiones del informe sirvan para el diseño de estrategias de negocio a corto y medio plazo.

Asignatura pendiente

Los promotores tienen la certeza de que no ha salido al mercado todo el producto inmobiliario necesario, a pesar de que se están iniciando de media más de 500.000 unidades al año. "Lo que debe cambiar es el concepto tradicional del negocio; a partir de ahora el objetivo ya no debe ser vender todo lo que se construya sino construir lo que se pueda vender", subraya Barrasa. "Hay factores nuevos como los dos millones de inmigrantes o la opción de la tercera edad de establecer su residencia en zonas tranquilas y de costa", incide José Luis Marcos, consejero delegado de Roan.

Los promotores insisten en que uno de los principales problemas del mercado sigue siendo el precio del suelo, "que deberá volver a ser abordado tras las elecciones", subraya Guillermo Chicote, presidente de la APCE. En su opinión, la situación está llegando a extremos inasumibles por los empresarios sobre todo en Madrid y Barcelona y sus áreas metropolitanas.

Pág. 2 LALLAVE

FISCALIDAD

Los impuestos suponen el 15% del precio final de los pisos

El comprador final de una vivienda de nueva construcción destina a impuestos 15,6 euros de cada 100 que paga por el piso.

De acuerdo con los datos de un estudio efectuado por el Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), el proceso productivo de la vivienda, desde su promoción hasta su adquisición, está gravado con una cantidad significativa de tributos que pueden suponer más del 15% del precio final de una vivienda. Así, por ejemplo, el comprador de una vivienda de 240.000 euros deberá destinar 36.000 al pago de tributos como el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) y Actos Jurídicos Documentados.

"Aunque la variable fiscal no es la más importante en la compleja problemática sobre la vivienda en España, si hay que tenerla en cuenta para debatir cómo a partir de ésta se podrían favorecer políticas efectivas que contribuyan a contener los precios y a incrementar la oferta de vivienda en alquiler", dijo el presidente de la patronal de asesores fiscales, Valentín Pich.

De los gravámenes de una vivienda no se incluyen los directos desde su promoción hasta su adquisición, corresponden el 41,49% a los impuestos recaudados por la Administración Central (el Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA), el 27,84% a los de la administración local y el 30,67% a los de la autonómica.

Incentivos al alquiler

El estudio destaca también el papel de la fiscalidad como instrumento para dirigir el mercado de vivienda y para incentivar el de alquiler, dada la actual coyuntura de difícil acceso a la vivienda y escasez de pisos en renta. En este sentido, el Registro de Economistas propuso la articulación de una deducción por inversión en viviendas de alquiler en el Impuesto sobre Sociedades con el fin de incentivar que todo tipo de empresas y no sólo promotoras y constructoras destinen sus plusvalías a la promoción y gestión de pisos en renta.

PACTO DEL SUELO

Rato adelanta una moderación del encarecimiento de la vivienda hasta situarse en la media de la UE

EXPANSIÓN, Madrid

El vicepresidente primero y ministro de Economía, Rodrigo Rato, aseguró ayer que "confía" en que el encierro del precio de la vivienda en España sea "más acorde" al del resto de Europa en los próximos años, y apostó por las políticas de suelo público que permitan la puesta en el mercado de suelo más barato y por incentivar el alquiler. Unas propuestas que ya se pusieron en marcha con el pacto de suelo en 2002 y el último

paquete de medidas liberalizadoras presentado por el Gobierno el pasado mes de abril.

Rato, que inauguró la exposición "Siglo y medio de ahorro en España" en la sede de la Confederación Española de Cajas de Ahorro (CECA), instó a las comunidades autónomas y a los ayuntamientos a lograr acuerdos, que se unan a las iniciativas legislativas del Ejecutivo, para frenar el aumento del precio de la vivienda. Además, Rato señaló que es "significa-

tivo" que en España haya menos viviendas en alquiler que hace veinte años.

Como factores impulsores de esa situación, Rato se refirió a las regulaciones públicas, la creación del suburbano y "la retención" de viviendas en alquiler por parte de algunos ciudadanos.

Según Rato, "es indudable que se ha producido en España un encarecimiento de la vivienda, pero también una gran contribución desde el punto de vista de la oferta,

con un número de viviendas que significa en casas el cuarenta por ciento de las construidas en la UE, con un ritmo de construcción anual promedio de más de 500.000 viviendas anuales". Es asimismo "indudable" que hay "una demanda fuerte, pero está siendo respondida con una oferta importante", añadió.

Por otra parte, el vicepresidente primero del Gobierno manifestó su satisfacción por los recientes datos de la oficina de estadística

Europea (Eurostat) que confirman el superávit presupuestario en una décima del Producto Interior Bruto español durante el año pasado. Según Rato, eso implica que España cuenta con un sistema tributario "mucho más dinámico y efectivo" que el heredado por el Gobierno actual, lo cual es "muy importante" en materia de políticas de redistribución de riqueza y de capacidad de financiación del sector público.