GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

UNA APROXIMACIÓN AL MERCADO DE LA VIVIENDA Y ASPECTOS MÁS DESTACADOS

COMO viene siendo habitual y coincidiendo con el nuevo año, la mayor parte de los medios de comunicación se hacen eco de la información contenida en numerosos informes económicos emitidos por entidades públicas, financieras y por expertos del sector. Tras examinar estos informes, hemos decidido extractar, a modo de resumen meramente informativo, diversos aspectos cuyo conocimiento puede resultar atractivo a todas aquellas personas que de una forma general se encuentran vinculadas al sector inmobiliario y que, de forma específica y concreta, están afectados o interesados en la problemática del mercado de la vivienda.

1º. Precio de la vivienda libre: Al amparo de factores demográficos, unos tipos de interés históricamente bajos y una situación económica estable en la zona euro, el valor de los inmuebles en España se ha más que duplicado en los últimos cinco años, con cifras de producción récord. Siguiendo la tendencia inflacionista del mercado de inmuebles, las últimas cifras relativas al incremento de precios de la vivienda libre indican una revalorización del 17,48 % interanual para el ejercicio de 2004. ¿Seguirá subiendo el precio de la vivienda ?. Al respecto, los expertos parecen tener claro que el precio de la vivienda no bajará, como no ha bajado en los últimos veinte años, si bien se prevé un incremento del precio de la vivienda libre inferior al de años anteriores. Concretamente, se está manejando por los expertos una cifra que oscila entre el 8 % y el 15 %. Señalar que, según el Banco de España, los precios de la vivienda se encuentran en la actualidad sobre valorados en un 20 %.

2º. El mercado hipotecario: Desde el incremento en la demanda de préstamos hipotecarios que se produce en España 1995 como consecuencia de la mejora de la situación económica y del progresivo descenso de los tipos de interés, las entidades financieras han centrado su estrategia, año tras año, en la comercialización del crédito hipotecario destinado a la adquisición de vivienda de particulares y la promoción inmobiliaria. Tan es así, que al amparo de un ritmo de crecimiento anual del 24 %, los mayores bancos y cajas del país han duplicado su cartera hipotecaria en los últimos cuatro años (algunos incluso la han triplicado). Dicho aumento del crédito hipotecario ha generado un elevado nivel de endeudamiento histórico en las familias españolas, si bien la carga total de la deuda (intereses y amortizaciones de capital) ha permanecido estable como consecuencia del entorno económico actual y de los bajos tipos de interés, lo que parece demostrar que el alto nivel de endeudamiento no supone obstáculo para el pago de las cuotas de amortización(el pago del préstamo hipotecario absorbe más del 50 % del salario bruto y el endeudamiento de la familia española para comprar un piso crece a ritmos interanuales superiores al 22 % . Una familia española necesitaría destinar sus ingresos íntegros de 7,1 años para pagar su vivienda). Ello se evidencia en la morosidad del crédito hipotecario, que nuevamente marcó un nuevo mínimo histórico (en septiembre de 2004 se estableció en un 0,431 % de los préstamos concedidos por las entidades financieras)

Sin embargo, tal y como ha pronosticado el Banco de España tras una encuesta sobre créditos hipotecarios, es evidente un cambio de tendencia que se manifiesta en la suave desaceleración de la demanda de estos créditos y ello sobre la base de la previsión de construcción de viviendas en el próximo año 2005, lo que está motivando que las entidades financieras hayan comenzado el proceso de diversificación de los créditos, actualmente muy vinculado a los créditos hipotecarios, impulsando otros productos como créditos al consumo, negocio de las pymes y seguros.

3º. El ritmo de la construcción de viviendas: Si bien los informes nacionales e internacionales elaborados por diversas instituciones varían en cuanto a la determinación del número de viviendas a construir durante el año 2005 (450.000, 500.000 o incluso 600.000), lo cierto es que producirá el comienzo de un proceso de desaceleración del ritmo de construcción de viviendas (que será más evidente en el año 2006) y ello debido fundamentalmente a la moderación de la demanda de segunda residencia. No obstante, dada la favorable coyuntura económica-financiera derivada de nuestra pertenencia a la zona Euro (bajos tipos de interés a corto y medio plazo) , así como factores vinculados al tamaño de la familia media y a la inmigración, la estabilidad de la demanda viviendas y con ello, la sostenibilidad del proceso constructivo de la vivienda está garantizado.

En nuestra Comunidad, los datos de FADECO nos ilustran de la existencia de un proceso de ralentización de la edificación que se ha evidenciado a través de una reducción del 4,06 % de los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos respecto del año anterior.

4º. Diversificación de negocios de las constructoras: Las constructoras, especialmente las grandes constructoras, comienzan en 2004 un proceso de diversificación de negocio con el fin de reducir el riesgo que supone estar excesivamente expuestos a un negocio tan cíclico como el de la construcción. Dicha diversificación se manifiesta en la aceleración de políticas de crecimiento en actividades de servicios, concesiones, negocio inmobiliario y patrimonio en alquiler.

Por otro lado, las grandes promotoras, cuyo negocio no es otro que la adquisición de suelo para urbanizarlo y construir viviendas para su venta, comienzan a desarrollar procesos orientados a la venta de suelo finalista, es decir, la adquisición de grandes bolsas de suelo que urbanizan y convierten en producto finalista que, debido a la mayor rotación de los terrenos y solares, es vendido a altos márgenes impulsando la rentabilidad de dichas compañías.

5º. Medidas del Gobierno en materia de vivienda: Con el fin de contener la imparable ascensión del precio de la vivienda el Gobierno creó el Ministerio de la Vivienda cuyo primer objetivo fue la elaboración de elaborar un plan de choque. En julio de 2004 el ejecuti-

GESTIÓN INMOBILIARIA

vo aprueba el Plan de choque de la vivienda sobre la base de tres postulados: a) Incrementar el número de actuaciones en Viviendas de Protección oficial (VPO) ; b) fomentar el mercado del alquiler mediante ayudas de diversa naturaleza a arrendadores y arrendatarios y c) actualizar los precios actuales del metro cuadrado de la VPO con el fin de presentar una oferta que atraiga la inversión de los promotores inmobiliarios. Para ello, el ejecutivo pretende la eliminación gradual del tratamiento fiscal de la adquisición de la vivienda, la modificación del marco legal del alquiler y de la Ley del suelo.

Sin embargo, a pesar de la celeridad prevista en la adopción de la medidas para la efectiva puesta en funcionamiento del Plan de choque, lo cierto es que respecto de la vivienda protegida habrá que esperar al próximo año una vez se elabore el próximo Plan Nacional de Vivienda y Suelo. En cuanto al mercado del alquiler, el Gobierno aprobó destinar un total de 1.031 millones de euros durante los próximos años a financiar el plan de 11 medidas urgentes en materia de vivienda aprobado por el Consejo de Ministros, con el que se pretende proporcionar a 71.000 nuevas familias el acceso a una vivienda tanto en propiedad como en alquiler hasta completar 180.488 viviendas en el año 2004. Conforme a lo manifestado por la Ministra, el 52% del total de estas 71.000 actuaciones irán destinadas al mercado de alquiler, medida ésta que responde al objetivo del Gobierno de fomentar la cultura del alquiler en España, que en la actualidad supone el 10% del total de viviendas. Para lograr este objetivo, el Gobierno fomentará la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para el mercado de alquiler e impulsará mediante condiciones ventajosas la incorporación al mercado de los tres millones de viviendas vacías existentes en España. Igualmente, está prevista la creación de una nueva agencia pública de alquiler, el estudio de la creación de un registro de morosos y la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos en materia de desahucio. Finalmente, en materia de suelo, habrá que esperar a 2005 para el debate de la próxima reforma de la Ley del Suelo, proyecto que se basa en apostar por la sostenibilidad del proceso urbanístico evitando la clasificación indiscriminada de suelos y propiciando la regeneración de las ciudades, asegurar un mínimo básico de reserva de suelo residencial para vivienda protegida y , finalmente, establecer medidas básicas de rigor y responsabilidad en los agentes urbanísticos para dificultar las retenciones especulativas del suelo.

«Los expertos parecen tener claro que el precio de la vivienda no bajará, como no ha bajado en los últimos veinte años, si bien se prevé un incremento del precio de la vivienda libre inferior del de años anteriores »

6º. Lucha contra el fraude inmobiliario: La Agencia Estatal de la Administración Tributaria da a conocer en diciembre de 2004 el plan de prevención del fraude fiscal en el que se encuentran numerosas medidas para eliminar el fraude existente en el sector inmobiliario. Entre las medidas se encuentra la obligación de consignación en las escrituras de los medios de pago del precio utilizados; la inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos privados otorgados por las partes y pagos anticipados previos a la escritura; incluir en las facturas de gas y luz el número catastral del inmueble con el fin de controlar el fraude observado en casas alquiladas que figuran como vacías. Al hilo de lo anterior, señalar que el Observatorio de la Vivienda, ha detectado, que el precio real de las viviendas en operaciones de compraventa entre particulares puede llegar a ser , en ocasiones, entre un 30 % y un 40 % superior al escriturado.

7º. Asignación presupuestaria de la vivienda: Los Presupuestos Generales del estado contemplan un incremento de aproximadamente un 33 % del gasto destinado a vivienda, medida que es contemplada de forma positiva por los agentes del sector, si bien se atisba cierta preocupación al desconocerse, al día de hoy, la aplicación concreta de estas ayudas y las actuaciones a las que van a ir dirigidas.

8º. Ultimas tendencias: Según el Instituto nacional de Estadística, el 37,7 % de los jóvenes entre 25 y 34 años viven en el domicilio de sus padres según los últimos datos del censo de 2001 frente al 26,7 % que vivían en dicho domicilio en 1991. Las razones barajadas para este incremento radican en el empleo precario y en la dificultad del acceso al mismo. Durante el último año, se produjo un incremento del 47 % de españoles que acuden a portales inmobiliarios con el fin de comprar una vivienda, tendencia ésta en ascenso en los últimos años.