

Una enquesta revela que el 37% dels pisos es compren per invertir

La venda de cases adquirides sobre plànol pot generar rendes de fins al 800%, segons l'estudi

El fenomen migratori, que cada any aporta 140.000 noves llars, eleva les expectatives

FRANCISCO J. DE PALACIO
MADRID

El 37,2% dels compradors d'una vivenda admeten que ells mateixos o algun familiar han portat a terme els últims cinc anys operacions immobiliàries amb l'única finalitat de fer negoci. Aquesta és una de les conclusions que proporciona una enquesta dirigida pel professor José García-Montalvo de la Universitat Pompeu Fabra sobre el perfil i les expectatives de les persones que es van decidir a adquirir una casa durant l'últim lustre.

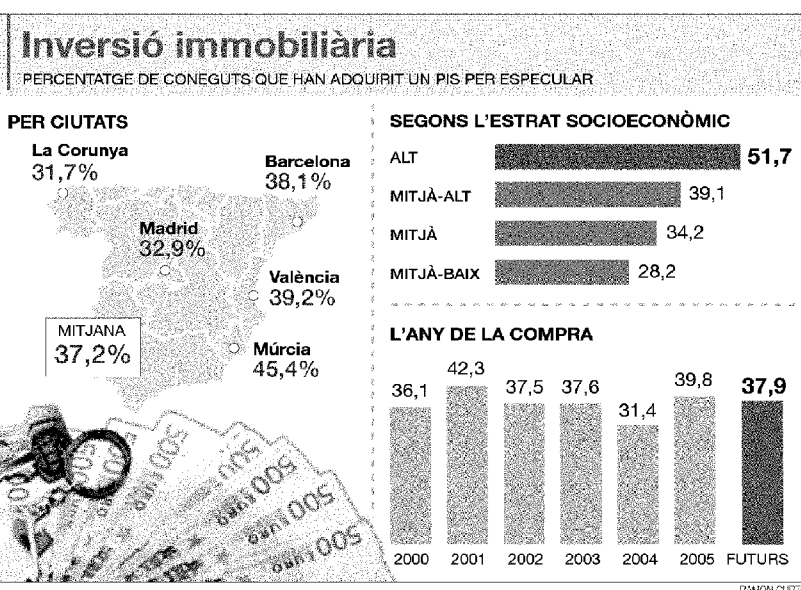
El sondeig realitzat per García-Montalvo, que ha estat coordinador de l'últim número de la revista *Papeles de Economía Española* de la Fundació de les Caixes d'Estalvis (Funcas), es va portar a terme entre 1.509 persones que han comprat una vivenda o que tenien intenció de fer-ho durant l'any 2005. Un dels aspectes més importants d'aquest estudi és que el 65% dels enquestats van assenyalar com a principal motiu per comprar una vivenda l'alta rendibilitat. La immensa majoria considera que la inversió es revaloritzarà una

mitjana del 23,4% els pròxims deu anys.

És curiós que només un 4% dels entrevistats van admetre directament la intenció inversora quan van comprar la vivenda, però més d'un terç van reconèixer que ells mateixos, «o algun familiar o amic», havien portat a terme últimament una compravenda per obtenir rendibilitat. García-Montalvo assenyalava que és freqüent en una mateixa promoció adquirir una vivenda per viure-hi i una altra o altres per revendre-les. La prova, segons l'especialista, és que quan s'acaba la promoció hi ha el mateix nombre de cases ocupades que cartells d'es ven.

El motiu del que el professor denomina «febre de l'or» dels «especuladors a temps parcial» és que es poden aconseguir rendibilitats superiors al 800% comprant una casa sobre plànol i venent-la abans de firmar l'escriptura -i del 346% si es paguen els costos d'escriptura.

Múrcia, València i Barcelona concentren la major proporció de compradors amb intenció de venda. Aquests percentatges s'eleva més com més alt és l'estatus social de l'enquestat.



el risc

MOROSITAT EN EL CONSUM

Les ràtios d'impagament de crèdits a les entitats financeres continuen en «nivells històricament reduïts», segons el Banc d'Espanya, però «s'aprecia un augment de la morositat en el crèdit al consum». Mentre que les hipoteques moroses amb prou feines són el 0,4% del total, el percentatge d'actius dubtosos en consum ja arriba a l'1,93%. En general, el volum d'actius dubtosos augmenta el 10,2%, però com que la concessió de crèdits s'incrementa encara més, la taxa de morositat es manté a la baixa. En els crèdits al consum passa al contrari: els actius dubtosos creixen el 31,8%, més que les noves operacions (el 22%).

AUGMENT DE LA DEMANDA // En aquest monogràfic de Funcas també apareix un treball del servei d'estudis del BBVA que analitza l'evolució que tindrà el mercat immobiliari. Recorda que els últims quatre anys la població s'ha incrementat en 3,2 milions de persones i el nombre de llars, en 1,2 milions, cosa que ha obligat que s'incrementés el parc de vivendes en 2,2 milions de cases.

El fenomen de la immigració, que suposarà un 12% de la població resident la pròxima dècada, desperta encara més les expectatives per la seva intensitat: cada any es formaran més de 500.000 noves llars, de les quals 360.000 seran de població nacional i 140.000 d'immigrants. A això s'hi hauran de sumar unes 100.000 vivendes per a no residents en localitats turístiques.

Encara que també desapareixeran 250.000 llars anuals, el saldo serà positiu i no canviarà la relació de 510 vivendes per cada 1.000 habitants, que està per sobre de la mitjana europea (468,4). ≡

FRAU EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓ

Un terç dels inspectors d'Hisenda rastregen immobles

S'investiguen 2.100 operacions amb bitllets de 500 euros

EL PERIÓDICO
MADRID

Més d'un terç dels efectius de la Inspecció d'Hisenda estan, ara mateix, dedicats a investigar fraus en el sector immobiliari i encara n'hi haurà més, segons va anunciar ahir el director de la Inspecció de l'Agència Tributària, Carlos Cervantes.

Al Congrés Nacional del Registre d'Economistes d'Assessors Fiscals (Reaf), que es porta a terme a Alacant, Cervantes va explicar que Hisenda ha creat unitats es-

pecialitzades en temes immobiliaris que estan donant resultats com l'operació *Balea* o *Malaia*, a Marbella, i que, ben aviat, en saltaran més a l'opinió pública de tan cridaneres com aquestes. Va augurar «més *Baleas* i *Malaies*».

Una altra de les línies d'investigació de la Inspecció està centrada en la creixent utilització dels bitllets de 500 euros. Cervantes va dir que, fins a aquest moment, s'han detectat més de 2.100 operacions en metàl·lic amb bitllets de 500 euros, de més de 1.000 bitllets cada una, i per un total de 500.000 euros (83.000 milions de pessetes).

ALERTA DEL BANC D'ESPANYA // Des d'un altre punt de vista, el sector im-

mobiliari també va merèixer ahir l'atenció del Banc d'Espanya que, en el seu Informe d'Estabilitat Financera, va alertar de l'elevada concentració de risc de les entitats financeres en crèdits a constructors i promotors, que creix a taxes del 40%.

Els crèdits a promotors i constructors ja absorbeixen la quarta part de totes les operacions de la banca amb el sector privat i la meitat dels préstecs a empreses. «En el passat -recorda el Banc d'Espanya-, forts creixements del crèdit es van acabar traduint en una elevada morositat quan la posició cíclica de l'economia va empitjorar significativament». Per al regulador, aquest sector comporta més riscos de morositat que les famílies. ≡