

SU VIVIENDA

www.suvivienda.es

● PROFESIONALES

ENTREVISTA

MIRADIA. Raúl Morales, director general de la compañía, repasa la trayectoria de la empresa, nacida en los años 70 y especializada en el segmento industrial y logístico, y asegura que la presente situación también ha traído algunos efectos positivos. / PÁGINA 7

EN PORTADA

NORMATIVA. El borrador del Plan de Vivienda, cuya regulación en forma de Real Decreto se hará efectiva antes de las navidades, no suscita la aprobación del sector inmobiliario. Las críticas de los promotores se centran en la ausencia de un soporte financiero que lo haga efectivo. / PÁGINAS 1 Y 3



EXPERIENCIAS

SEGOVIA. Tres promotoras con desarrollos en la zona auguran un gran futuro a la provincia tras la puesta en funcionamiento de la línea de alta velocidad y la aprobación, el pasado enero, del nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), entre otras novedades. / PÁGINA 6

VPO

JORNADA. Agentes públicos y privados analizaron la situación y los retos de la VPO en un conjunto de conferencias organizado por Unidad Editorial. La ministra Beatriz Corredor inauguró la jornada y declaró que esperaba que pronto se note el impacto de los avales del ICO. / PÁGINA 4

TIASTA. La empresa, centrada en México y Argentina y dedicada tradicionalmente a la promoción de viviendas, ha decidido diversificar su actividad iniciando el desarrollo de un edificio de oficinas. / P. 7
CAP CANA. La promoción de complejos turísticos de lujo en la República Dominicana para un público de nivel adquisitivo alto y de carácter internacional centra la actividad de esta firma. / P. 7

Los pisos serán al menos un 20% más baratos después de la crisis

LOS EXPERTOS OPINAN QUE LOS PRECIOS PUEDEN SEGUIR AJUSTÁNDOSE HASTA FINALES DE 2010, PERO TAMBIÉN APUNTAN QUE LAS VENTAS VAN A EMPEZAR A REPUNTAR POCO A POCO

BENITO MUÑOZ

El precio de la vivienda es la clave desde que ha cobrado unos niveles que todo el mundo califica de desmesurados. Que la vivienda alcanzara las nubes durante el boom inmobiliario es algo que está acusando gravemente la demanda desde que la crisis empezó en el sector. ¿Y a la oferta qué le queda por hacer? Entre otras cosas, algo fundamental según todos los expertos: bajar los precios.

¿Pero qué situación espera en materia de precios cuando la crisis sea historia y el mercado regularice o equilibre demanda y oferta?

En resumen: ¿cuánto costarán las viviendas nuevas cuando la crisis haya finalizado?

Los analistas consultados por este suplemento concluyen que los precios de las casas bajarán no menos de un 20% cuando escampe, aunque de hecho ya han bajado. Y ése será el coste de los pisos, supongamos, y según multitud de previsiones, en 2010. Los hay que apuntan que los precios bajarán hasta sufrir una caída del 50%, al menos en vivienda nueva.

«Los precios bajarán entre un 20% y un 50% en Madrid, pero depende de en qué zonas. La bajada

superará claramente el 20% en las provincias colindantes: Toledo, Guadalajara, Ávila... Pero si tomamos como base los datos de 2006, punto culminante del boom, los precios caerán entre un 20% y un 25%». Son palabras de Gonzalo Bernardos, profesor de Economía de la Universidad de Barcelona.

A pesar de todo, da lugar a ciertas esperanzas para el sector: «El precio dejará de bajar a finales de 2010; pero no pasa lo mismo con las ventas, que no pueden caer más y que ya van a empezar a remontar». «El precio está bajando en la actualidad, y cuando pase la crisis no

hará sino subir», apunta, como norma general, José Manuel Sánchez, director de Análisis de Knight Frank.

«Los precios tendrán que bajar lo que haga falta. Se tendrá que pasar de los siete años que se tarda ahora en pagar una vivienda empleando la renta disponible familiar total hasta llegar a los 3,7 o 3,8 años. Eso significa que los precios tendrán que caer un 40% o un 50% con respecto a los que hay en la actualidad», añade José García-Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu y Fabra». SIGUE EN PÁGINAS 2 Y 3



LA OFERTA DE LA SEMANA

Viviendas con descuento en la calle de Alcalá

ALCALÁ 431. En una de las calles más emblemáticas de Madrid se sitúa en esta ocasión La Oferta de la Semana, una sección en la que SU VIVIENDA ofrece a sus lectores la posibilidad de conocer de primera mano promociones residenciales con descuento. La de hoy se localiza concretamente en Alcalá, en su confluencia con Arturo Soria y Hermanos García Noblejas. Se trata de 12 estudios y cinco pisos de dos dormitorios y dos cuartos de baño con descuentos de hasta el 20% sobre su precio original. La adquisición de estos hogares tiene ahora un coste de entre 178.800 y 403.000 euros, más IVA. PÁGINA 7



Registro de demandantes de VPO

El Plan de Vivienda 2009-2012 va a introducir una novedad en el capítulo de VPO financiadas con dinero estatal. Todos los ciudadanos que quieran optar a ellas tendrán que estar inscritos en un registro de demandantes con el que el Ministerio del ramo quiere mejorar la gestión del proceso de adjudicación y erradicar definitivamente el fraude. La iniciativa, que ya funciona a pequeña escala en algunas comunidades y ayuntamientos, no es viable en la práctica, según señalan algunos expertos del sector y responsables políticos. Entre otras cuestiones, requeriría un sistema de actualización costoso y no reflejaría la demanda real, ya que muchos ciudadanos se apuntarían sólo para ver si les toca. Además, sostienen que no servirá para erradicar los desfalcos en materia de VPO. PÁGINA 4

El interiorismo del hogar, según Ignacio García de Vinuesa

Ignacio García de Vinuesa, una eminencia de la arquitectura y el interiorismo español, explica su concepto de creación de hogares poniendo como ejemplo el suyo propio, un ático dúplex de 140 metros cuadrados con vistas a la Gran Vía madrileña. Además de en la capital española, el ideólogo del restaurante del mayor hotel del mundo (MGM de Las Vegas) tiene estudios en Cartagena de Indias y en Miami, un triángulo profesional en el que desarrolla su arte sin más limitaciones que las de su propia imaginación. PÁGINA 6

Las amortizaciones anticipadas de las hipotecas pueden esperar

¿Amortizar anticipadamente la hipoteca o no hacerlo? Esa cuestión, frecuente en momentos de alegría económica, se les sigue planteando a algunos propietarios en potencia en estos tiempos revueltos. Según los expertos, la opción depende de las cantidades, de los plazos, de las cuotas... pero en términos generales aconsejan esperar un poco ahora que los titulares del Euribor llevan la palabra bajada. Durante el boom inmobiliario, una hipoteca de 120.000 euros a 20 años se terminaba de pagar en ocho. PÁGINA 4

Láudea Puerta de Hierro

6 CHALETS ÚNICOS EN LA CALLE SERAFÍN RAMÍREZ

Próximo al túnel de San Ángela de la Cruz.
A cinco minutos de la Plaza de Gueco.



LÁUDEA
nuevo mundo



900 166 661

www.laudea.es

EN PORTADA



Obras de urbanización en el PAU de Valdebebas. / SERGIO ENRÍQUEZ

Las viviendas costarán entre un 20% y un 25% menos cuando la crisis termine

LOS EXPERTOS CONSULTADOS VEN CASI COMO OBLIGATORIA LA BAJADA DE LOS PRECIOS Y SEGÚN LAS ZONAS PODRÍAN CAER INCLUSO HASTA EL 50% DEL VALOR QUE TENÍAN EN LOS MOMENTOS CULMINANTES DEL 'BOOM' INMOBILIARIO

Viene de la página 1

Además, García-Montalvo recuerda: «Hay dos formas de fijar el precio. En épocas normales es la suma de los factores de producción más un 12% o 15% de beneficio industrial, como lo llaman los constructores; en fases como la actual, de crisis, el precio lo fija la demanda al 100%, el poder de financiación de la demanda».

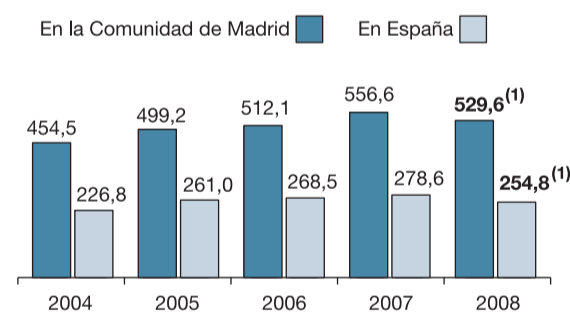
¿Y qué hará la demanda cuando acabe la crisis? El mismo catedrático apunta: «La realidad es que las familias sólo podrán pagar si tienen el 20% de la entrada, y el 80% de la hipoteca es sólo un tercio de la renta familiar, que es lo que pide el Ministerio de Vivienda. Así, los precios no tienen otro remedio que caer». Y esta teoría también se mantendrá, en opinión de la mayoría, cuando la crisis haya terminado.

► **Factores de la caída de precio.** En Knight Frank formulan su propia teoría sobre los factores que obligan a las caídas de precio: «Todo se basa en una falta de financiación que afecta a la demanda. Por un lado el comprador de vivienda no puede acceder a ella, porque no tiene los medios, y por otro la entidad financiera no da dinero. Así que con una demanda insolvente pero que necesita una vivienda ¿qué pasa? Que se retocan los precios de venta».

¿Cuánto? «Pues parece que el límite puede estar en varios puntos; el primero se basaría en la deuda aparejada a la propia vivienda, porque nadie quiere perder mucho más dinero que los intereses pagados y eso supondría una rebaja en torno a

Precio del suelo y de la vivienda

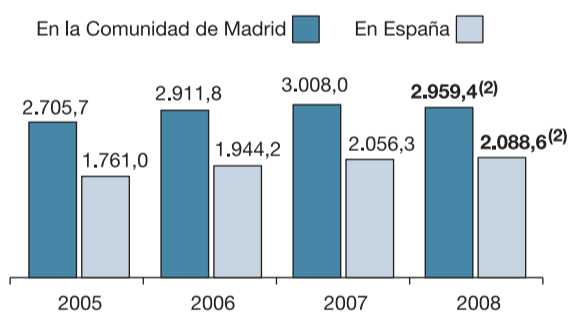
• Precio del suelo



(1): datos hasta el II trimestre. (2): datos hasta el III trimestre.

FUENTE: Ministerio de Vivienda.

• Precio de la vivienda



EL MUNDO

un 20%», argumenta José Manuel Sánchez.

«En segundo lugar, la venta de viviendas no puede llevarse más allá de los precios de venta de las viviendas de protección, en las que los números, a día de hoy, desde el punto de vista del promotor, apenas salen; así pues, ¿qué diferen-

Los precios de las viviendas no se pueden llevar más allá de las de protección oficial»

cia hay entre vivienda de protección y libre en precio? Pues varía mucho según la zona, el producto, etc., pero podríamos tasarla en un 20%-30%», añade. También coincide en que «es la demanda la que fija el precio de venta».

► **El suelo.** Una cuestión básica para entender el precio de la vivienda es la del suelo. «Ahora se compra suelo un 60% o 70% más barato que en 2006 y eso hace que la vivienda se pueda abaratar incluso un 30% o un 35%. El promotor ya reconoce que con el suelo que compró entre 2005 y 2007 va a perder dinero», apunta Bernardos.

«Pero ahora no hay un precio del suelo. Ha desaparecido. El precio de la vivienda bajará menos que el del suelo», dice el profesor de la UB.

Según el Ministerio de Vivienda, el precio del suelo cayó en la Comunidad de Madrid un 19,2% en el segundo trimestre de 2008.

En opinión de García-Montalvo, «esa bajada se parece bastante a la realidad, aunque es difícil calibrar el precio. Lo razonable es que la vivienda haya caído en ese mismo porcentaje. Pero el indicador de precio no es bueno o va con retraso. El precio del suelo sí es el de aho-

ra, el de la vivienda es el de hace dos años».

Para Gonzalo Bernardos, la bajada oficial del precio del suelo es escasa. «Es poco. Ha bajado bastante más. En Madrid, entre el 30% y el 35% de caída».

«La base sobre la que trabaja el Ministerio de Vivienda es sobre los

La bajada oficial del suelo no es real: «En Madrid ha bajado entre un 30% y un 35%»

datos de notarios y registradores. Esta base de establecimiento de precios no es fiable desde el momento en que en las operaciones de suelo aparece *dinero negro* en gran parte de los casos y ese valor no queda reflejado en los valores maneja-

dos», apuntan las mismas fuentes de Knight Frank.

► **¿Y qué sucede con la segunda mano?** «Las bajadas se acusarán poco a poco. Los precios en las viviendas nuevas caen antes y en mayor proporción y las de segunda mano le siguen más lentamente. El promotor vende para sobrevivir y el propietario de un piso no suele tener tanta prisa», señala al respecto Bernardos.

Desde el punto de vista de García-Montalvo, «la segunda mano acusará las caídas, porque este producto en las subidas reacciona antes y en las caídas lo hace también con mayor rapidez».

«Una bajada de precios en la obra nueva deprecia la vivienda de segunda mano. Nos podemos preguntar: ¿qué prefiero una casa de 200.000 euros usada o una de 200.000 y un poquito más pero nueva? La respuesta es obvia: la nueva», dice José Manuel Sánchez.

► **Concesión de hipotecas.** ¿Habrán más con la bajada de precios? «Algo ayudará, pero lo que tiene que hacer el Gobierno es recapitalizar los bancos y cajas y darles ayudas sólo si conceden hipotecas y con su aval. Propiciar hacer negocio sin riesgos para las entidades financieras», añade Bernardos.

«Si ayudará a la concesión de hipotecas, puesto que el Ministerio de Vivienda ya ha recomendado a los constructores que tengan en cuenta el endeudamiento familiar», indica García-Montalvo.

Además, apunta: «Los bancos es-

EN PORTADA

El registro de demandantes de VPO del Ministerio, con más contras que pros

ALGUNOS EXPERTOS CREEN QUE NO ES UN INSTRUMENTO VÁLIDO PARA CONTROLAR EL FRAUDE

tán exigiendo a los constructores que bajen los precios vigentes porque sus hipotecas serán subrogadas a sus clientes y éstos sólo podrán aspirar al 80% de la tasación y que el coste de la vivienda no supere la renta del hogar en un tercio. Los bancos, no quieren ni querrán quedarse con el crédito del promotor».

No todos los expertos consultados son optimistas con relación a la financiación futura de las hipotecas. «Por ahora no habrá más facilidad en la concesión de hipotecas, dado que la financiación ha estado muy dura, más que nada por la sequía de liquidez en los mercados financieros», dice José Manuel Sánchez.

Aun así, apunta ciertas esperanzas para los futuros demandantes de vivienda. «Parece que ahora se está aflojando la denegación de créditos y la insolvencia de la demanda puede paliarse. En principio, las condiciones de hoy son mejores que las de hace unos pocos meses, y a menores precios de venta menor riesgo debería correr la entidad financiera», añade.

► **¿Y los materiales?** Es, a juicio de todos los expertos, un aspecto más bien secundario. Así, Luis Jiménez, director del Gabinete Técnico del Colegio Oficial de Aparejadores de Madrid, apunta: «Los precios no cambiarán al alza por los materiales. Habrá un aumento en la exigencia de la ejecución que sí elevará levemente los precios».

¿Se puede medir ese incremento? «El Código Técnico de la Edificación (CTE) puede encarecer un 4% o 5% la construcción de un piso, pero eso es muy poco comparado con la recuperación energética que supondrá a lo largo de los años», dice.

Los nuevos pisos fabricados con el CTE costarán sólo entre un 4% y un 5% más

Todo eso teniendo en cuenta que los futuros precios de la vivienda no serán los actuales.

En Knight Frank apuntan: «Por el lado de los costes de construcción el precio no vemos que vaya a moverse significativamente. El CTE puede incrementar un 10% el precio de la construcción, que es el 35% del precio total», añaden.

De parecida opinión es Julián Martín de Eugenio, secretario general de la Asociación Nacional de la Industria del Prefabricado de Hormigón: «Los materiales no son ni serán un factor determinante del precio de la vivienda».

MARTA BELVER

Carmen vive en Segovia y quiere optar a un piso de protección oficial. Jorge, en Sevilla, y también. Sus nombres figurarán en una misma lista a partir del 1 de enero, cuando entre en vigor el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Por primera vez habrá un registro único de solicitantes de VPO financiadas con dinero estatal sin barreras geográficas.

Al menos ése es el deseo que el Ministerio de Beatriz Corredor ha plasmado en su nuevo programa. «Pretendemos que funcione en todas las comunidades y ayuntamientos y que contribuya a mejorar la gestión de las políticas encaminadas a favorecer el acceso de los ciudadanos a una vivienda», según la ministra, que también lo considera un instrumento para el control «definitivo» del fraude.

El registro de viviendas protegidas acogidas al nuevo plan, que plantea la creación de 150.000 pisos de estas características al año, se tendrá que desarrollar mediante Orden ministerial.

En la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) consideran «necesaria» la creación de esta suerte de *fichero* «para establecer mecanismos transparentes y fiables de accesibilidad, exclusivamente para aquellos demandantes que realmente estén dentro de los colectivos que deberían recibir una vivienda promovida con ayudas y recursos públicos», en palabras de su presidente, Francesc Villanueva.

'Peros' a la iniciativa

De los *parabienes* a los *peros* en una de las principales novedades que, si no hay cambios en el borrador del plan al que pueden todavía presentar alegaciones los gobiernos autonómicos, Corredor introducirá a partir del año que viene.

En la Comunidad de Madrid (CAM), la región que hace más VPO de España, tildan esta iniciativa de «ineficaz», «intervencionista» e «improcedente». «Interviene en la competencia autonómica de vivienda, ya que la comunidad autónoma es la única que puede decidir si es conveniente establecer tales registros», considera Ana Isabel Mariño, conseje-



Imagen de archivo de un sorteo de viviendas protegidas en Bilbao. / IÑAKI ANDRÉS

ra de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio.

Su interpretación es que «en el plan estatal no se aclara el siste-

En la CAM, la región que más casas protegidas hace, tildan la iniciativa de «intervencionista»

ma de adjudicación, por lo que no se sabe si va a ser una selección de los inscritos en un determinado sorteo, si se dará prioridad a los que se hayan apuntado primero en el registro o si se baremará». En todo caso, según Mariño, «se debería tener en cuenta el coste que generaría la estructura burocrática».

«Por otro lado, los instrumentos eficaces para controlar el fraude se basan en la colaboración institucional con registradores de la propiedad y notarios, con la Administración Tributaria y con el derecho de tanteo y retracto legal», añade la consejera madrileña.

Algunas entidades locales y autonómicas tienen en marcha ya sus propios sistemas de registro de demandantes, como por ejemplo el Ayuntamiento de Madrid y el Ejecutivo gallego.

Mecanismos costosos

En la propia CAM hay una lista única para poder optar a los pisos del Plan de Vivienda Joven (alquiler con opción a compra) y a un cupo de especial necesidad de los hogares del Ivima. «Son mecanismos que se están utilizando pero que no solucionan el tema del fraude y que, además, son muy costosos de mantener actualizados al día», justifican en la Consejería de Vivienda de Madrid.

Por su parte, la Fundación de Derechos Civiles, que tiene una Oficina de Vivienda para asesorar a los ciudadanos, considera que un registro de VPO «no tiene mucho sentido porque a la demanda real se sumaría la demanda de la gente que se apunta por si acaso le toca, ya que los requisitos no suelen ser demasiado exigentes y casi todo el mundo los cumple».

El presidente de esta organización, Carlos García, tampoco cree que este instrumento sea capaz de reducir a la mínima expresión los

«A la demanda real se sumaría la demanda de la gente que se apunta por si acaso le toca»

desfalcos en el mercado de casas protegidas. «Otra cosa es que a partir de ese registro se estableciera un control de asignación de VPO por parte de los promotores privados que, al menos eliminaría un tipo de fraude», considera García.

Algunos expertos del sector inmobiliario señalan, además, que esa lista única del Ministerio no tiene sentido si no se establece un sistema de baremación; esto es, que se pueda «establecer un orden de prioridad real en función de las condiciones socioeconómicas que evitaría los sorteos», tan injustos para muchos.

¡¡GRAN OPORTUNIDAD!! TERRENO DE 5.000 M2

- Fachada Autovia Madrid-Toledo
- Poligono Urbanizado.
- Parcelas de 1.250 m2
- Con Proyecto y Licencia para 4 naves
- Precio Negociable.

SE VENDE 606320169