

# El 83% de los promotores cree perjudicial la escalada de precios

**EL 55% DE LOS OPERADORES DEL MERCADO INMOBILIARIO PIENSA QUE LA ESTABILIDAD DEL SECTOR DEPENDE DE QUE LOS PRECIOS DE LAS CASAS SÓLO SUBAN ENTRE EL 5% Y EL 10% A MEDIO Y LARGO PLAZO. LA MITAD DE LOS ENCUESTADOS SE MUESTRA FAVORABLE A LAS SUBASTAS DE SUELO**

S.V.P.

La actual escalada de precios de la vivienda en España es perjudicial para el sector inmobiliario. Así lo cree el 83% de los promotores. La misma opinión la comparte el 58% del conjunto de agentes que operan en el mercado nacional.

Este sentimiento de inquietud se acompaña con una previsión: más de la mitad de los profesionales –el 55%– considera que la buena salud de la actividad empresarial pasa por que los precios sólo experimenten subidas anuales de entre el 5% y el 10%.

Sin embargo, es sintomático que otro 39% opine que la estabilidad de la industria inmobiliaria, también en el medio y largo plazo, debería darse en un contexto de re-

valorizaciones similares a la tasa de inflación nacional; es decir, con unos incrementos inferiores al 5% en el precio de las viviendas.

Éstas son las principales conclusiones que se describen en la macroencuesta *Actualidad y Previsiones del Mercado Inmobiliario* realizada por el suplemento Profesionales SU VIVIENDA del diario EL MUNDO.

A la misma han respondido 128 encuestados –presidentes y altos cargos directivos del sector promotor, de intermediación, consultoría, tasación, banca, dirección técnica (arquitectos y aparejados) y otros profesionales relacionados con la actividad–.

## MACROENCUESTA

Por lo que respecta concretamente a cómo se desarrollará el negocio de promoción residencial durante el año 2004, el pronóstico mayoritario que manejan los encuestados es que, previsiblemente, se ralentizarán las tasas de subida en los importes de venta de los pisos hasta valores inferiores al 15% de media.

Así, el 53% del total de la muestra expresa el siguiente vaticinio para el periodo en curso: el porcentaje de encarecimiento de la vivienda en nuestro país se situará entre el 5% y el 10% –justo el que desean para la buena marcha de la industria inmobiliaria–; el 37% augura avances de entre el

10% y el 15%; y, mientras, el resto de los operadores –sólo un 4% de la encuesta– aventura alzas de precios menores al 5% para 2004.

La encuesta *Actualidad y Previsiones del Mercado Inmobiliario* de EL MUNDO desvela, además, la trayectoria que otras variables económicas podrían tener en los próximos meses. Así, los encuestados creen que los tipos de interés repuntarán (entre medio y un punto) y que el número de viviendas construidas en España caerá hacia el entorno de las 400.000 unidades.

El estudio también contempla la opinión y soluciones para el mercado del suelo: la mitad del sector quiere que las subastas resuciten. **SIGUE EN PÁGINA 3**

MACROENCUESTA

# La mitad del sector inmobiliario resucitaría las subastas de suelo

EL 46% DE LOS ENCUESTADOS -Y EL 57% DE LOS PROMOTORES- ES PARTIDARIO DE ESTE MÉTODO INFLACIONISTA DE COMPRA DE SOLARES PÚBLICOS, PROHIBIDO EN MADRID DESDE 2001

Viene de página 1

El sector está dividido actualmente en lo que hace años era un clamor unánime. La mitad de los empresarios y directivos quiere resucitar las subastas como fórmula de adjudicación de suelo público, pese a que este método siempre ha sido uno de los causantes del encarecimiento de los terrenos -y, por contagio, de la vivienda-.

Este sistema, en el que la puja más alta siempre gana, está prohibido en la Comunidad de Madrid desde 2001, año en el que entró en vigor la Ley del Suelo regional, que este año se pretende reformar.

Lo cierto es que esta prohibición, ahora, no es del agrado de todos y menos de los que compran suelo para promover viviendas en él. Así el 48% del total de encuestados por EL MUNDO es partidario de acudir a subastas convocadas por los ayuntamientos u otras administraciones.

Es más, el 57% de los promotores es favorable a este tipo de adjudicaciones, frente al 42% que mantendría su eliminación dentro de los procesos de desinversión municipales -el resto de los encuestados no opina al respecto-, según indica el gráfico adjunto.

Parece que este cambio de opinión radica en que una vez muerta la subasta en 2001 y bendecidos los concursos, nada ha cambiado.

Los promotores aluden a que el sistema concursal sigue primando el precio final -entre el 60% y el 80% de la adjudicación depende de la oferta económica-. Por

## El 60% ve necesario un plan de liberalización del suelo para abaratar los precios de la vivienda

ello, prefieren la subasta pura y no la encubierta o el concurso discrecional, señalan algunos agentes del sector.

Según estas opiniones, el método de pujas parece el mejor para la actual coyuntura de mercado, pese a que encarece los costes de promoción, y sería el más idóneo en el caso de que llegase a aprobarse en la Comunidad una liberalización total del suelo urbanizable.

## Flexibilizar el mercado

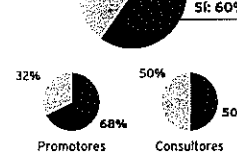
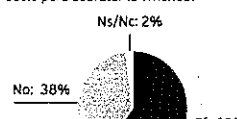
Sobre este último aspecto, tampoco existe un criterio unánime, aunque sí mayoritario. El 60% de los consultados afirma que sería positivo emprender un proceso liberalizador del territorio. Sólo el 38% está en contra de esta medida.

Los promotores, en este sentido, tienen una opinión más integradora: el 68% dice sí a la liberalización, como medida positiva para abaratar la vivienda, mientras que el resto se opone.

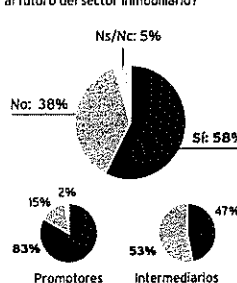
## Actualidad y previsiones del mercado inmobiliario

MACROENCUESTA EL MUNDO

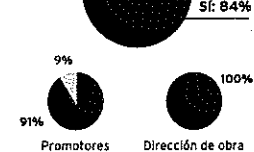
¿Es necesaria la liberalización total del suelo para abaratar la vivienda?



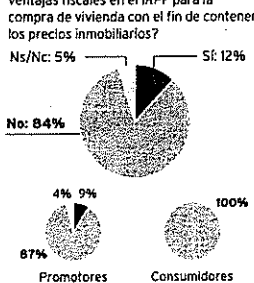
¿Cree necesario eliminar o limitar las ventajas fiscales en el IRPF para la compra de vivienda con el fin de contener los precios inmobiliarios?



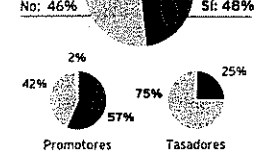
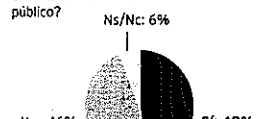
¿Sería positivo establecer un plazo máximo y de obligado cumplimiento en cada una de las fases de desarrollo del suelo?



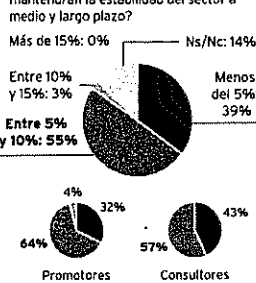
¿Sería positivo establecer un plazo máximo y de obligado cumplimiento en cada una de las fases de desarrollo del suelo?



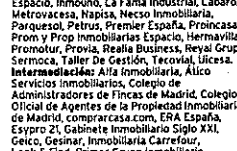
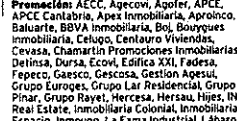
¿Es partidario de prohibir las subastas como mecanismo de venta de suelo público?



¿Es partidario de prohibir las subastas como mecanismo de venta de suelo público?



La actual escalada de precios, ¿perjudica al futuro del sector inmobiliario?



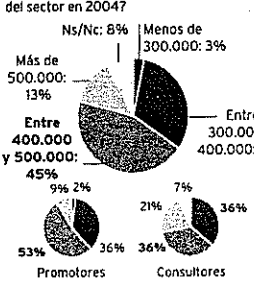
La actual escalada de precios, ¿perjudica al futuro del sector inmobiliario?



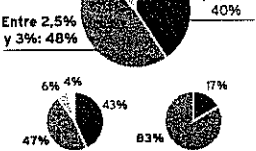
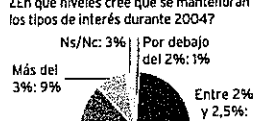
¿Cree necesario elimitar o limitar las ventajas fiscales en el IRPF para la compra de vivienda con el fin de contener los precios inmobiliarios?



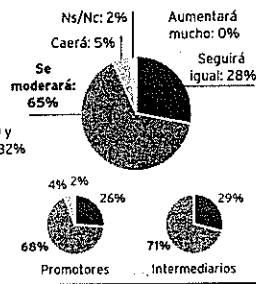
¿Cree necesario elimitar o limitar las ventajas fiscales en el IRPF para la compra de vivienda con el fin de contener los precios inmobiliarios?



¿Qué subidas de precios cree que mantendrán la estabilidad del sector a medio y largo plazo?



¿Qué subidas de precios cree que mantendrán la estabilidad del sector a medio y largo plazo?



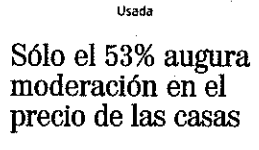
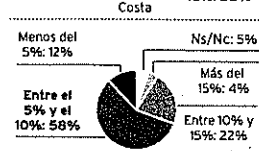
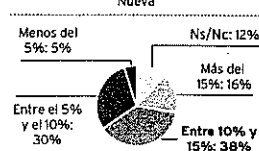
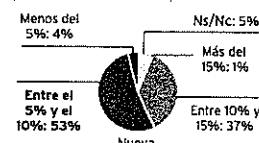
FICHA TÉCNICA: Macroencuesta realizada por correo electrónico entre 128 operadores del sector inmobiliario. M.I. EL MUNDO

En cambio, en otros colectivos existe desunión. Por ejemplo: justo la mitad de las consultoras son favorables -y la otra mitad no- a disponer de la mayor oferta posible de suelo listo para construir. Lo que sí queda claro es que el retraso de los trámites urbanísticos

es y administrativos municipales restringen la oferta inmobiliaria y encarece las promociones. Así opinan los encuestados: el 84% de los operadores del sector -el 91% de los promotores- ve positivo fijar plazos de obligado cumplimiento en todas las fases urbanísticas.

El 90% del sector, por último, también aboga por un gran pacto de Estado para resolver los problemas del suelo y abaratar la vivienda. La próxima semana, todos los datos de la encuesta relativos a vivienda protegida y alquiler.

¿Cuál será el porcentaje de subida del precio de la vivienda en España en 2004?



S.V.P.

Hablan de moderación de precios de la vivienda nueva en España para 2004, pero sólo representan el 53% de los agentes del sector. El resto de encuestados -un 37%- estima que casi todo seguirá igual (subidas entre el 10% y el 15%) y una minoría -un 4%- vaticina caídas radicales (a tasas menores del 5%), según se detalla en el gráfico superior.

Son, por tanto, apenas la mitad de los operadores del sector inmobiliario los que dan por segura una contención del importe medio de venta de las casas.

De este grupo, destaca la opinión de las tasadoras -son, en definitiva, los profesionales que evalúan los inmuebles y emiten los precios que luego publica Fomento-. El 58% de las empresas de valoración se aleja de la media y dice: «El porcentaje de subida del precio de la vivienda será inferior al 5%».

Éstas son las previsiones para el conjunto del mercado nacional, cuando se hacen cálculos sobre la tendencia de la vivienda de obra nueva, pero también existen expectativas para los otros dos grandes segmentos residenciales que han sostenido el boom de los últimos años, concretamente vivienda usada y segunda residencia.

## Usada y costa

Parece que los pisos de segunda mano -actualmente se revalorizan al mismo ritmo o a tasas superiores a los nuevos- tendrán una evolución de precios más contenida.

El 58% del sector inmobiliario apuesta por revalorizaciones similares a la media nacional prevista: entre el 5% y el 10%. Estos últimos porcentajes de incremento son los que manejan para su actividad una gran mayoría -el 59%- de los agentes de intermediación, buenos conocedores de este mercado.

Donde sí existen discrepancias es en la costa. Los pronósticos se dispersan: el 38% del sector anuncia aumentos de precios de entre el 10% y el 15%; el 30% de los encuestados considera que esta horquilla caerá hasta el 5% y 10%; y sólo el 16% atisba subidas superiores al 15%.

El colectivo de los consultores es el que más cree en el boom costero: el 57% de ellos apuesta por tasas de subida del 10% al 15% anual.