

## LAS NOTICIAS DE LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

## PUNTO DE VISTA

# Posición ante la crisis

Con un bagaje de más de tres décadas en los ámbitos de la inversión, promoción y consultoría inmobiliarias, Eduardo Marcos, presidente de Alting Grupo Inmobiliario, nos aporta su visión sobre la actual situación inmobiliaria.

Crisis, desaceleración, ralentización ¿Definen estos términos la situación actual del sector inmobiliario?

Si nos limitáramos a asimilar sector inmobiliario a mercado residencial, estos conceptos la definirían correctamente. Sin embargo la clave radica en que no todo lo inmobiliario es residencial. El sector inmobiliario lo conforman la suma de numerosos subsectores que tienen un comportamiento muy dispar con relación al residencial, entre ellos cabe destacar el de oficinas, retail, industrial, hotelero, etc.

El problema consiste en que se ha asimilado todo el sector inmobiliario al residencial sin hacer distinciones y por tanto existe la idea general que todo el sector se encuentra en crisis. Sin embargo la situación de lo "no residencial" es muy razonable ya que no existe el sobrepeso de los últimos años habido en el sector residencial, ni tampoco hay un importe sobrestock.

Pero, ¿todo el mercado residencial se encuentra en crisis?

No. La situación afecta principalmente a las promociones residenciales, tanto de primera como de segunda residencia. Sin embargo aquellas promociones que se encuentran en el centro de las grandes ciudades si bien han visto reducidas sus operaciones, no han sufrido un caída drástica.

**"El mercado residencial de alquiler no se encuentra en crisis ya que es un área estable y constante"**

Asimismo los productos de gama alta continúan comercializándose prácticamente al mismo ritmo que años anteriores ya que los parámetros de decisión clave son la ubicación y adecuación al gusto del comprador. Los compradores son menos susceptibles a la evolución de los tipos de interés y no tienen las mismas dificultades para obtener financiación.

De la misma forma, el mercado residencial de alquiler no se encuentra en crisis ya que es un mercado, en grandes líneas, estable, con demanda constante

y con unas rentas en alza. Insisto, especialmente cuando los productos se hallan en buenos emplazamientos. Siempre los centros urbanos se han encontrado menos afectados por las crisis.

¿Podremos ver rebajas de precios entorno a un 30-40%?

Estas reducciones de precios son realmente excepcionales y sólo se darán en casos en que esté en juego la supervivencia de alguna Compañía por falta de liquidez.

En términos generales la disminución de precios residenciales se sitúa entorno a un 10% nominal, es decir que si descontamos la inflación esa rebaja es realmente de un 5,5% aproximados respecto al mismo periodo el año anterior. De todos modos, los clientes están retrasando sus decisiones de compra a la espera de mayores descuentos aunque en numerosos casos éstos no se vayan a producir de manera significativa.

¿Cómo está afectando esta situación a Alting Grupo Inmobiliario?

Desde hace tiempo Alting ha ido diversificando sus líneas de actuación con un claro enfoque estratégico articulado sobre tres unidades de negocio diferenciadas: Patrimonio, Promociones y Consultoría. Cada una de ellas nos aporta una visión diferenciada de la actual situación.

La actividad patrimonial, piedra angular del Grupo, genera importantes ingresos recurrentes y debido a la situación estratégica de nuestros activos la revalorización de los mismos está garantizada. Ello unido a que nuestras promociones se sitúan en centro ciudad y que el área de consultoría y servicios inmobiliarios se dirige principalmente al segmento medio-alto y alto, hace que estemos bien posicionados ante esta situación de mercado.

En líneas generales, nuestro objetivo es seguir potenciando de forma notable el patrimonio en renta. Como en toda crisis, deben contemplarse las oportunidades que surgen de la misma y por ello nos encontramos evaluando de forma continua diferentes oportunidades de inversión, eso sí, acentuando nuestro grado de selección y exigencia sobre las mismas.

Entonces, ¿se abre una época de

oportunidades de compra en el sector?

Las Compañías bien capitalizadas, diversificadas y con una estructura flexible saldrán reforzadas de la situación actual, aprovechando debidamente las oportunidades que se irán presentando en el mercado.

Sin embargo se debe ser muy estricto en la selección de activos para nuevas inversiones pues las entidades financieras sólo financian buenos proyectos de buenas compañías. El nivel de riesgo y el cash flow que generan dichas inversiones son los factores clave a tener en cuenta.

**"La clave para que resurja el sector inmobiliario es que los inversores recuperen la confianza que perdieron"**

De forma positiva, el mercado inmobiliario se desprenderá de los que lo componían con una intención meramente especulativa y que provocaban una clara distorsión en los precios que perjudicaba tanto a particulares como a Compañías inversoras.

¿Cuál cree que es la clave para la recuperación del mercado?

En mi opinión la clave es la confianza. En el momento en que se recupere la confianza por parte del sistema financiero, corrigiendo los excesos cometidos en el pasado donde hubo una excesiva laxitud en la concesión de créditos, las entidades financieras volverán a inyectar liquidez. Paralelamente la demanda recuperará también la confianza y su capacidad de inversión, ya que la demanda no se encuentra agotada, quedando claramente reflejado si contemplamos un indicador estructural de la economía española como es el ratio de stock de capital residencial versus población que en la actualidad todavía no se ajusta a la media europea, quedando por tanto recorrido en la demanda.

Asimismo debemos recordar que la economía en general y el sector inmobiliario en particular sufren movimientos cíclicos y por tanto tras periodos de reajuste suceden periodos de recuperación, reactivación y alza.

## ○ A la última

15.000 jóvenes están cobrando la Renta Básica de Emancipación

El interés de los jóvenes por la Renta Básica de Emancipación no decae. Desde su puesta en funcionamiento, en enero de este año, el crecimiento de las solicitudes entre un mes y el siguiente se ha contabilizado por decenas de miles. De esta manera, al vencimiento de los cinco primeros meses de vida de esta ayuda directa para el alquiler y la emancipación de los jóvenes, ya se han presentado 130.000 solicitudes. De ellas, se han resuelto más de 52.000 y su gran mayoría, el 90%, son positivas. Además, 190.000 jóvenes se han interesado por el funcionamiento, las prestaciones y las condiciones para obtener esta ayuda directa y se han acercado a las oficinas de sus respectivas autonomías para solicitar esta información.

Récord de cobros de la RBE en mayo

Las cuentas bancarias de 15.000 jóvenes ya están recibiendo el ingreso mensual de la Renta Básica de Emancipación. En concreto, al cierre del mes de mayo, las órdenes de pago del Tesoro ascienden ya a 14.913. La RBE se cobra en todas las Comunidades Autónomas, Ceuta y Melilla. Y todas estas administraciones están, igualmente, tramitando y resolviendo las solicitudes de los jóvenes a través de la red de 229 oficinas que se distribuyen en todo el país.

De las autonomías que han recibido el mayor volumen de solicitantes, Cataluña es la que más instancias ha tramitado ya (8.600), seguida por Andalucía (5.634). Por su parte, Madrid ha gestionado el trámite de 2.887 solicitudes.

A lo largo de los próximos días, miles de jóvenes recibirán a través de un SMS del ministerio la confirmación del cobro de la Renta Básica de Emancipación y su consiguiente ingreso en su cuenta bancaria.

Los jóvenes españoles deciden emanciparse con la ayuda de la RBE

A la vista del balance que aporta mayo, el Ministerio de Vivienda estima que la puesta en marcha de esta ayuda directa es un éxito que no deja lugar a duda del interés y del efecto decisivo que tiene en la emancipación de los jóvenes de nuestro país. Además de este éxito en sus primeros cinco meses de aplicación, es importante, también, la colaboración de las 17 autonomías y de las 2 Ciudades Autónomas para tramitar y resolver la RBE. Esta colaboración con el Ministerio de Vivienda está haciendo posible que decenas de miles de jóvenes de este país tomen la decisión de emanciparse y de hacerlo a través de la fórmula del alquiler.

Por tanto, la aplicación de la RBE se ha convertido en una potente herramienta política para conseguir que España deje de ser el país europeo con la edad de emancipación más tardía (en torno a los 30 años).

El pago de la RBE y el control del fraude

El complejo, serio, efectivo y necesario control de los pagos bancarios de la RBE hace que el primer cobro de la ayuda pueda demorarse cerca de dos meses a partir del reconocimiento del derecho a cobrar la ayuda. En efecto, la gestión del primer pago de la RBE es la más complicada, ya que, una vez que la solicitud ha obtenido una resolución positiva por parte de los entes autonómicos, el Ministerio de Vivienda pone en marcha la colaboración con las entidades financieras, estas a su vez verifican el pago efectivo del alquiler por parte del joven. Y es entonces cuando Vivienda, a través del Tesoro, da orden al banco para el ingreso de los 210 euros.

En todo caso, estos filtros y controles no inciden de forma negativa en la percepción de la ayuda por parte del joven, ya que cobrará la RBE con efectos retroactivos.

Además, el ritmo de los pagos a los jóvenes beneficiarios de la Renta Básica de Emancipación ha crecido exponencialmente en los meses de abril y de mayo.

### EL API INFORMA

**La administración no puede justificar la valoración de una vivienda unifamiliar sin haberse producido la visita física del perito al inmueble.**

Sentencia del TSJ de Murcia 18/05/07. Uno de los medios de comprobación de los valores declarados en la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones consiste en el dictamen de peritos, según el artículo

52 de la Ley General Tributaria de 1963.

De acuerdo con el art. 121.2 de la citada Ley ha de motivarse el aumento de la base imponible declarada. Tal motivación ha de contener, en primer lugar, la descripción del soporte físico, que es el bien o el derecho transmitido, en cuanto se refiere a su contenido o circunstancias físicas, y a partir de ahí exteriorizar los criterios concretos segui-

dos para la valoración, sin que pueda entenderse cumplida con la mera fijación de una cifra por metro cuadrado o con un texto estereotipado en el que se rellenan con una simple cifra los huecos existentes, ya que se no se trata de emitir una opinión sobre lo que puede valer un bien o un derecho, sino de practicar una valoración para conocer el valor real que ha de tener trascen-

dencia no solo para el ITP, sino también para otros tributos.

### ➤ Buzón

Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid. Gran Vía, 59, 5ª planta. Tel.: 91 542 3535 Fax: 91 542 0523

coapi@coapimadrid.org