

SU VIVIENDA

www.suvienda.es



La subida del IVA de la vivienda, a examen

Una vez superada la moción parlamentaria presentada por el PP para tratar de evitar la subida del IVA acordada por el Gobierno, parece que ya nada va a impedir que, desde el próximo 1 de julio, este impuesto suba dos puntos porcentuales en su tramo general -del 16% al 18%- y uno en el reducido -del 7% al 8%-, que es el que afecta a la compra de viviendas nuevas. Para el Ejecutivo, esta medida no va a influir en la recuperación del mercado inmobiliario, mientras que promotores y expertos coinciden en señalar que para lo que no va a servir es para estimular las ventas.

PÁGINA 3

Las ventas en 2010 serán un 25% superiores a 2009

Las ventas de casas en 2010 serán al menos un 25% mejores que las de 2009. Ésta es una de las conclusiones del Informe de Coyuntura Inmobiliaria Grupqualitat que ha realizado el profesor de la Universidad de Barcelona Gonzalo Bernardos. Además, según el propio experto, el presente ejercicio será el primero en prácticamente tres años en el que el precio de las viviendas dejará de bajar, al menos en las principales ciudades españolas. Esto no significará, sin embargo, que el coste de las casas empiece a subir. Según Bernardos, 2011 tendrá un comportamiento similar.

PÁGINA 4

La tradición renovada de Rafael de La-Hoz

El prestigioso arquitecto Rafael de La-Hoz reflexiona esta semana en la sección Casas de autor sobre su obra, que pretende «mostrar la admiración por la arquitectura tradicional» a la vez que intenta conseguir una renovación de la misma. En este número repasa sus gustos arquitectónicos, la realidad del mundo de la vivienda y también habla de uno de sus proyectos residenciales favoritos, en la localidad de Majadahonda, que mostramos en un vídeo en la sección de Vivienda de EL MUNDO.es.

PÁGINA 7

Las cooperativas de Valdebebas ya gestionan unas 3.500 viviendas

HAY 37 REGISTRADAS Y 33 SE DEDICAN A LAS CASAS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN. OTRAS 10 SE ENCUENTRAN EN TRÁMITES DE ACREDITACIÓN. EL 85% DE LOS PISOS EN OFERTA ESTÁ CUBIERTO

BENITO MUÑOZ

Las primeras obras de Valdebebas empezarán a finales de 2010. Las primeras entregas de llaves se producirán a lo largo de 2012. De las 12.500 viviendas del nuevo desarrollo, más de la cuarta parte están en manos de las 37 cooperativas inscritas en el listado Oficial de Cooperativas Registradas en Valdebebas.

«Este conjunto equivale a unas 3.500 viviendas, aproximadamente, en fase de desarrollo», afirma David Martínez, gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas.

Lejos de temer la crisis, la buena gestión inicial permite asegurar que Valdebebas es un PAU modélico donde se podrá vivir, trabajar, disfrutar de su enorme parque, ya considerado como el nuevo pulmón del norte de la ciudad, y de sus completos servicios.

«En los últimos meses se ha producido una importante actividad promotora en Valdebebas por parte de numerosas cooperativas, principalmente en régimen de protección pública, pero también algunas en régimen de vivienda libre», dice el propio gerente.

De hecho, de las 37 cooperativas del PAU, 34 se dedican a viviendas con algún tipo de protección oficial, y las otras cuatro se dedican a vivienda libre. Además, otras 10 están ya en trámites de inscripción.

En la Junta de Compensación aseguran que la mayoría de las cooperativas tiene ya cubiertos el 85% de las viviendas y en algunos casos trabajan ya con una lista de espera.

El economista Julio Gil señala que «Valdebebas es el paradigma de la gestión urbanística eficiente». Y añade: «El trabajo de los gesto-

res es un ejemplo de capacidad para generar valor añadido. Dicha capacidad ha convertido a Valdebebas en uno de los sitios más apetecibles de Madrid para vivir».

En este barrio pensaron que durante el tiempo que transcurriera entre la gestión y la construcción del desarrollo podría presentarse algún momento crítico, aunque no esperaban una crisis como la actual. Por ello, optaron «por un esquema de financiación que independizase los riesgos financieros de los accionistas de los riesgos propios del proyecto». PÁGINAS 2 Y 3



LA OFERTA DE LA SEMANA



Rebajas en uno de los mejores edificios de Sanchinarro

EDIFICIO URBALIA I. Gilmar comercializa las seis últimas viviendas de este edificio que, sin duda, es una de las más exclusivas del PAU de Sanchinarro. En total son tres pisos de un dormitorio y un baño, dos pisos de dos dormitorios y dos cuartos de baño, y un piso de tres dormitorios. Los pisos de un dormitorio tienen un precio de 329.000 euros, más IVA. Los de dos cuestan entre 416.000 y 429.000 euros, más IVA; y

el de tres, 525.000 euros, más IVA. Las viviendas cuentan con todos los detalles para poder ser consideradas de alto standing, como calefacción por suelo radiante, suelos de mármol, cocina equipada con electrodomésticos de gama alta en acero inoxidable y un completo sistema de seguridad. Además, la urbanización cuenta con una piscina exterior y otra interior climatizada, gimnasio, termas y amplios jardines. PÁGINA 6



Hemos cumplido 25 años, pero nuestro número es el 26

25 años de pasión, de esfuerzo diario. 25 razones para seguir haciendo bien nuestro trabajo, 25 razones más una: TÚ. Por eso nuestro número no es el venticinco.

vivienda²
con los ojos cerrados

www.vivienda2.com



EN PORTADA



Imagen de los terrenos del PAU de Valdebebas, en el norte de Madrid. / EL MUNDO

La incesante actividad de las cooperativas impulsa el nuevo barrio de Valdebebas

EN ESTOS MOMENTOS HAY 37 SOCIEDADES DE COOPERATIVISTAS EN LA LISTA DE REGISTRO OFICIAL DE ESTE PAU QUE TIENEN EN FASE DE DESARROLLO UNAS 3.500 VIVIENDAS. CASI EL 90% DE LAS CASAS DISFRUTA DE ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN OFICIAL

BENITO MUÑOZ

Nadie puede aventurar ahora con absoluta certeza cuál es la mejor manera de gestionar el suelo para viviendas tanto públicas como privadas. El mercado inmobiliario camina por derroteros en los que hay que tener mucho cuidado para seleccionar al vendedor de la vivienda, tanto por lo que nos puede ofrecer en calidad y precio, como por la ubicación.

Atendiendo a estas premisas, son muchos los expertos que ya han manifestado que Valdebebas es el desarrollo modélico, al tiempo que de los de mayor inmediatez en el inicio de sus obras, para pensar en adquirir una vivienda en él. También ahora, en tiempos de crisis.

Además, las cooperativas se han convertido en protagonistas en buena parte de la gestión de lo que será un conjunto de 12.500 viviendas con una ubicación excelente.

Un 45% del suelo está en sus manos. Según la Lista Oficial de Cooperativas Registradas en Valdebebas, en estos momentos hay 37 cooperativas inscritas. «Este conjunto equivale a unas 3.500 viviendas, aproximadamente, en fase de desarrollo», según David Martínez, gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas. Cerca del 90% de las mismas son de protección oficial.

El segundo PAU

Nos encontramos ante el PAU más grande de Madrid, después de Valdecarros. El 45% de las casas tendrá algún tipo de protección pública. Por tanto, y según anunció el Ayuntamiento de Madrid cuando aprobó definitivamente el proyecto de parcelación del desarrollo, de las 12.500 casas, 5.500 serán protegidas y las 7.000 restantes libres. Las obras empezarán a finales de 2010 y las primeras entregas de llaves se producirán en 2012.

En el caso de las cooperativas,

en la actualidad, 33 de las 37 inscritas edificarán casas con alguna protección. Sólo cuatro se dedican a vivienda libre.

«En los últimos meses se ha producido una importante actividad promotora en Valdebebas por parte de numerosas cooperativas, principalmente en régimen de protección pública, pero también algunas en régimen de vivienda libre», añade el propio gerente.

Inmediatamente, precisa: «Según la información de la que disponemos, la gran mayoría de las cooperativas tiene cubierto más del 85% de las viviendas y hay algunas que incluso trabajan con lista de espera».

Sobre el listado de las cooperativas, en la Junta de Compensación dicen que «no es excluyente». Precisan: «Puede que haya cooperativas que no nos han facilitado la acreditación requerida para estar en el listado oficial, o bien porque tienen contratos privados y han decidido no comunicárnoslo en este momento o bien por otros motivos. Tenemos

De las 37 cooperativas registradas hasta ahora, 33 se dedican a vivienda de protección oficial

«Es esencial informarse sobre la capacidad y experiencia de la gestora y si dispone de terrenos»

constancia de unas diez cooperativas y/o promociones más de las que estamos pendientes de recibir la acreditación». Por tanto, las posibilidades de acceder a una vivienda en propiedad en Valdebebas, crecen.

La crisis no puede pasar inadvertida para nadie. Sin embargo, en el caso de estas cooperativas parecen correr mejores vientos. «Las gestoras de cooperativas que tienen suelo en Valdebebas nos han comunicado que están pasando por un buen momento, a pesar de la crisis», dice David Martínez.

En general, el desarrollo camina con la cabeza alta como pocos y la demanda parece muy al tanto de que Valdebebas no será un simple desarrollo más. «Según todas las indicaciones que tenemos, la Vivienda de Protección Oficial (VPO) en este desarrollo tendrá mucho éxito y ayudará a que la vivienda libre tenga más salida de lo que se esperaba hace unos meses», dicen en la Junta de Compensación.

Momento de compra

Los expertos opinan que, además de ser buen momento para comprar vivienda, al menos por los bajos precios y los tipos de interés, hacerlo en cooperativa puede ser un acierto.

«Creo que es un buen momento para poder acceder a una vivienda nueva a un precio razonable, y una de las fórmulas de hacerlo, es a través de las cooperativas o promotoras que van a iniciar nuevos proyectos inmobiliarios en los que la repercusión del suelo permite poner en el mercado inmuebles a precios asequibles», apunta como norma general Julio Gil, economista y codirector del Máster de Dirección de Empresas Inmobiliarias de la UNED.

«Razones para animarse a comprar en régimen de cooperativa? La respuesta de la Junta de Compensación abre los ojos: «Hoy las cooperativas o comunidades de bienes son los vehículos que tienen mayor facilidad para obtener la financiación necesaria para su desarrollo. Es esencial informarse sobre la capacidad y experiencia de la gestora así como asegurarse de que dispone de los terrenos».

El valor que puedan cobrar las casas durante los próximos años, algo que muchos ven como un pozo del que se tardará tiempo en salir, apunta bien: «La compra de viviendas en los momentos iniciales de un desarrollo como Valdebebas puede suponer una importante inversión por su gran potencial de revalorización en un futuro».

Julio Gil recalca: «Valdebebas es

Transparencia e información

«Cómo no equivocarse para comprar casa en régimen de cooperativa? «Para entrar en cualquier cooperativa hay que exigir transparencia e información regular. Si queremos tener nuestra vivienda en un plazo cierto, es necesario que tengamos la seguridad de que el suelo es finalista o el proceso de transformación del mismo va a llegar a buen fin, como puede ser el caso de Valdebebas. No se debe entregar ninguna cantidad de dinero que no sea avalada y hay que exigir un control sobre los costes para que no se puedan disparar los precios finales», dice el economista Julio Gil. «Uno de los compromisos de la Junta de Compensación es comunicar al público los valores de Valdebebas», dicen. «Hay a disposición del consumidor una Oficina de Atención al Ciudadano para resolver dudas y ofrecer información precisa». No es lo único. Se puede encontrar más información en la página web 'www.valdebebas.es' o bien en las oficinas del propio ámbito. Los sábados y domingos se celebran sesiones informativas y, desde el 15 de abril, se iniciarán visitas en autocar con cita previa en el teléfono 902 200 717.

el paradigma de la gestión urbanística eficiente. El trabajo de los gestores es un ejemplo de capacidad para generar valor añadido. Dicha capacidad ha convertido a Valdebe-

bas en uno de los sitios más apetecibles de Madrid para vivir».

Otra cuestión que puede preguntarse a futuro cooperativista es la financiación. «Un desarrollo urbanístico con la extensión y el alcance de Valdebebas requiere muchos años de planificación y construcción», apunta David Martínez.

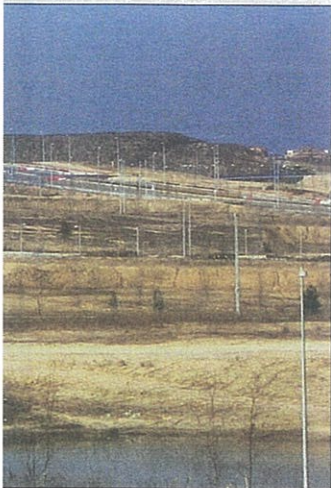
«Cuando empezamos este proyecto sabíamos que había mucha probabilidad de que nos encontrásemos un periodo económico de recesión en algún momento del desarrollo, aunque nunca nos imaginábamos una crisis como ésta», añade.

«Cómo afrontar una posible crisis? «Optamos por un esquema de financiación de suelos novedoso, que independizase los riesgos financieros de los accionistas de los riesgos propios del proyecto».

La única fórmula es que los bancos pueden aportar un capital que en este caso parece asegurado. «Con este objetivo, la Junta de Compensación obtuvo un préstamo por parte de un pool de bancos liderado por Caja Madrid y BBVA por un valor de 658 millones de euros, cantidad suficiente para garantizar las necesidades financieras del proyecto hasta su finalización».

Hacer un recorrido por lo que será este PAU, que sirve para completar la corona norte de Madrid, puede servir para entender mejor sus prestaciones. Así, tiene una superficie de 10,6 millones de metros cuadrados. De estos, 5,3 millones serán zonas verdes. La superficie edificable será de 1,2 millones de metros cuadrados

EN PORTADA / ACTUALIDAD



para uso residencial y la misma cantidad para uso terciario (centros comerciales, oficinas...).

Del mismo modo que otros desarrollos han sido criticados por su poca vitalidad urbana, en esta ocasión el problema parece resuelto. «Valdebebas será ciudad, no un barrio periférico. Tiene el doble de densidad de Sanchinarro, por ejemplo, y habrá muchos locales comerciales pequeños en los bajos».

En concreto, se trata de 80.000 metros cuadrados de locales comerciales obligatorios y «distribuidos por las tres calles principales».

Evitar los errores de otros PAU fue una de las metas de la Junta de Compensación. Por este motivo se crearon unos talleres en los que también participaron técnicos del Ayuntamiento y urbanistas «con objeto de estudiar los posibles fallos de otros desarrollos anteriores». Estas reuniones han servido finalmente para establecer entre 30 y 40 mejoras.

Existen, además de la densidad y, por tanto, de la idea de «crear una ciudad», ya citada, otros factores que hacen singular a este nuevo desarrollo. Los gestores apuntan que estos «ayudarán a atravesar la crisis con agilidad».

Como resumen de las virtudes del desarrollo, David Martínez afirma: «La decisión de crear una ciudad densa y compacta nos ha permitido conservar una gran pieza de suelo destinado al Parque Forestal, el nuevo pulmón verde del noreste de Madrid. Todo esto hace que Valdebebas sea muy atractivo para los consumidores que quieren una ciudad para vivir, trabajar y disfrutar del ocio».

LUIS M. DE CIRIA
La subida del IVA será una realidad a partir del 1 de julio después de que la medida, incluida en los Presupuestos Generales del Estado, superara el pasado martes la moción presentada por el PP en la que se instaba al Gobierno a paralizarla. De esta forma, el IVA general subirá dos puntos porcentuales -del 16% al 18%- mientras que el reducido, que es el que afecta a la compra de vivienda nueva, subirá del 7% al 8%.

«Cómo afectará esta medida al maltrecho sector inmobiliario? La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, parece tener claro que esta subida impositiva no va a influir en la recuperación que parece adivinarse en el mercado residencial. «El sector va a seguir estabilizándose a pesar de la subida del IVA», aseguraba el pasado martes, al tiempo que aprovechaba para recordar que este impuesto seguirá siendo «uno de los más bajos de la Unión Europea» y que además es el tipo reducido del mismo el que grava la compra de vivienda.

Pero no todos ven así de claro que esta medida no vaya a suponer un freno a la recuperación de las ventas de inmuebles. Ya durante el pasado mes de septiembre, las principales patronales de promotores clamaron contra ella argumentando que desincentivaría la ya de por sí poco fluida demanda.

La asociación de Promotores Constructores de España (APCE) aseguró entonces que el precio medio de una vivienda libre de 100 metros cuadrados se encarecerá en 1.924 euros como consecuencia del incremento de ese punto porcentual. En el caso de la Comunidad de Madrid, la patronal estimó que la subida sería de 2.863 euros.

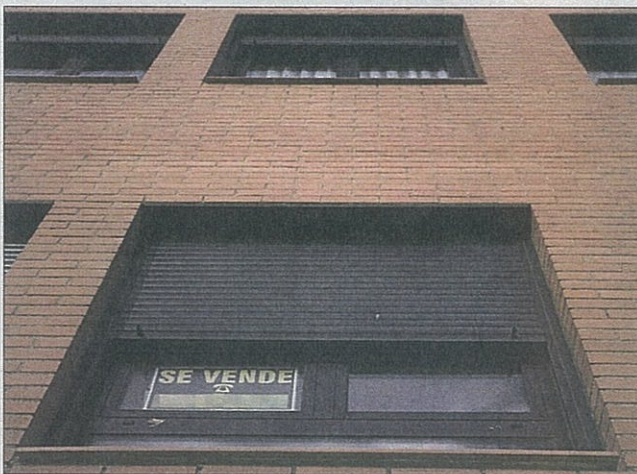
El presidente de APCE, José Manuel Galindo, opina que esta medida «va en contra del necesario fomento de las compraventas de pisos, que es lo que el sector ahora necesita».

Este suplemento ha consultado la opinión de expertos inmobiliarios a fin de conocer su valoración acerca de cómo va a afectar esta subida impositiva al mercado de la compraventa de casas.

Gregorio Izquierdo, director del Servicio de Estudios del Instituto de Estudios Económicos (IEE), considera que esta medida -al igual

Distintos puntos de vista sobre la subida del IVA

EL GOBIERNO ASEGURA QUE NO VA A INFLUIR EN LA RECUPERACIÓN DEL MERCADO MIENTRAS QUE PROMOTORES Y ALGUNOS EXPERTOS CREEN QUE VA A AFECTAR NEGATIVAMENTE A LAS VENTAS



Cartel de 'Se Vende' colocado en una vivienda de Madrid. / ROBERTO CÁRDENAS

¿Y las de segunda mano?

El IVA es un impuesto estatal que, en lo que se refiere al mercado de la vivienda, únicamente grava la compra de vivienda nueva. Con la subida de un punto porcentual a partir del mes de julio se abre la puerta a que las comunidades autónomas suban de forma proporcional el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) por el que las haciendas regionales recaudan por la compra de viviendas de segunda mano. Cantabria ya se ha pronunciado a favor de equiparar ambas

subidas, mientras que comunidades como la gallega y la madrileña han asegurado que no piensan incrementar la presión fiscal sobre la compra de viviendas usadas.

José Antonio Pérez, director general del Instituto de Práctica Empresarial, piensa que es lógico que muchas comunidades piensen en subir el ITP porque si no «estarían penalizando la compra de vivienda nueva frente a la de segunda mano», lo que en su opinión «sería una injusticia».

Por su parte, Gregorio Izquierdo, director de Estudios del Instituto de Estudios Económicos, cree que habrá comportamientos «muy dispares» entre las diferentes regiones. «Habrá algunas más sensibles con la crisis que no se aprovecharán de la subidas del IVA para incrementar la presión fiscal de sus ciudadanos y habrá otras que si lo aprovecharen», opina. «Pero la paradoja es que no subiéndolo, se penaliza la vivienda nueva que es la que genera más actividad y empleo», concluye.

que la de la supresión de la deducción por compra de vivienda habitual -va «a perjudicar claramente al mercado de la vivienda».

En su opinión, «hay una visión miope» de quienes consideran que estas medidas van a suponer un estímulo para las compras, argumentando que muchas se van a anticipar a los dos primeros trimestres del año para evitar la subida del IVA. «Ese anticipo de compras es lo que se va a perder después y, globalmente, va a perderse más de lo que se va a ganar en estos dos trimestres», asegura este experto.

José Antonio Pérez, director general del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), aporta otra visión sobre este asunto. Reconoce el efecto positivo que tiene sobre las ventas de casas la advertencia de que se van a subir los impuestos, si este anuncio se utiliza de forma adecuada «como una herramienta de marketing» y opina que el sector «podía haberlo utilizado mucho mejor».

Poco significativo

Pérez cree que una vez pasado «el efecto de la fecha concreta», el mercado volverá a la normalidad anterior y está convencido de que esta medida «no va a afectar a que haya más o menos compras de viviendas». «No podemos enganarnos, a la larga, un punto de IVA no cambia la decisión de compra», asegura este profesor, para quien lo único que afecta en ese sentido es que el comprador encuentre financiación.

Pero más allá de lo que pueda influir esta subida, Pérez considera «una auténtica aberración» que «tal y como está la situación de la economía, se hable de un IVA general para todo el mundo y para todos los tipos de vivienda».

Asegura que no se puede aplicar una fiscalidad con un porcentaje general «porque el mercado se ha segmentado de tal manera que las rentas medias no tienen nada que ver con las altas o con las bajas». «Para los ciudadanos que necesitan una casa, pero no pueden comprarla, el IVA tendría que ser cero, mientras que la vivienda de lujo podría soportar perfectamente el 16%», asegura con vehemencia. «Por aquí iría el camino para una recuperación económica sostenida. Lo demás son fuegos artificiales», concluye Pérez.