



## Sector inmobiliario

NUEVA FÓRMULA PARA REDUCIR EL PARQUE DE INMUEBLES NUEVOS SIN VENDER

# La bajada del IVA ayudará a dar salida a 7.000 pisos en Córdoba

Los empresarios rebajan a 3.500 las viviendas cuya venta se puede incentivar en la provincia

Aplauden la medida pero exigen su continuidad en el tiempo y demandan un plan integral

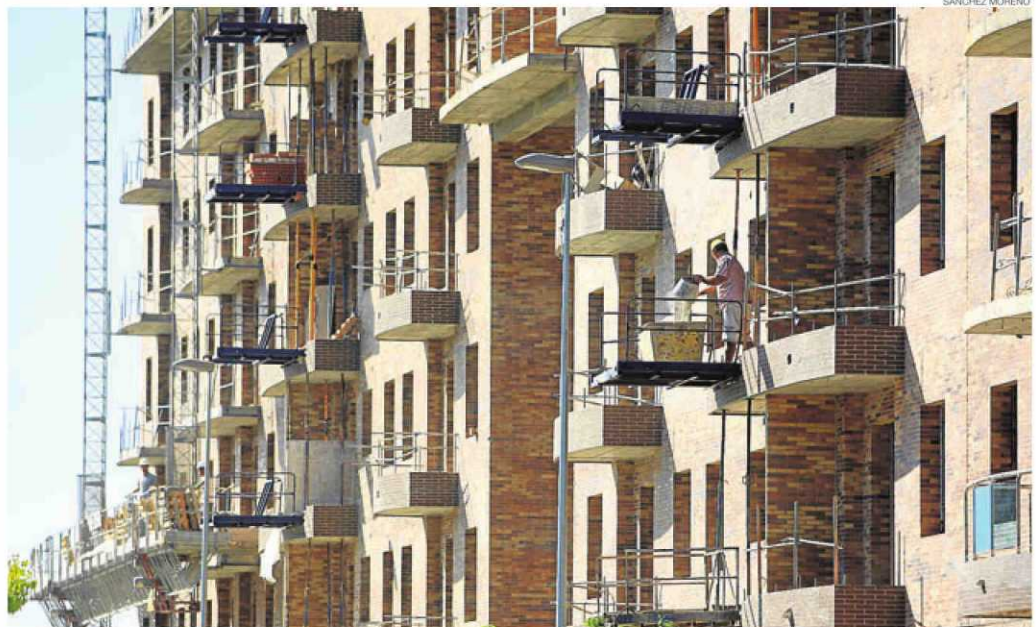
ISABEL LEÑA  
ilen@cordoba.elperiodico.com  
CÓRDOBA

La bajada del IVA del 8% al 4% recién aprobada por el Gobierno socialista ayudará a dar salida a los algo más de 7.000 pisos nuevos sin vender que puede haber en estos momentos en Córdoba, según las estadísticas oficiales. Los últimos datos facilitados por el Ministerio de Fomento sobre el parque de vivienda que está a la espera de un comprador indican que Córdoba tenía 7.863 viviendas nuevas sin vender en diciembre del 2010, un 3% menos que en el 2009. Pero hay que tener en cuenta, también según los datos de Fomento, que durante el primer trimestre de este año se han vendido 308 pisos de reciente construcción, con lo que el estoc se redujo a 7.555 en marzo y habrá menguado algo más en el segundo trimestre -los datos de este periodo no se conocerán hasta septiembre-, quedándose, con toda probabilidad, en más de 7.000 pisos.

La reducción aprobada hace unos días por el Consejo de Ministros tiene fecha de caducidad, diciembre de este año, aunque también hay que tener en cuenta que el líder del PP, Mariano Rajoy, ya ha anunciado que, si gana las elecciones en noviembre, prorrogará esta medida un año más, aunque con otras condiciones como fijar un tope al precio para aplicar la rebaja, con lo que habrá que esperar a los resultados de los comicios electorales para ver su recorrido.

La Asociación de Empresarios de la Construcción de Córdoba rebaja considerablemente el número de pisos que pueden beneficiarse del descenso del IVA. Su secretario general, Francisco Carmona, discrepa del estoc contabilizado por el Gobierno y estima que el parque de viviendas sin vender en la provincia oscila entre las 3.000 y 3.500. En el caso de la capital, la cifra se reduce a la mitad, alrededor de 1.500.

Carmona considera que la baja-



►► Bloque de viviendas en construcción en la zona de ampliación del Zoco.

da del IVA es "una medida positiva dentro del contexto de la situación crítica en la que estamos inmersos desde hace años sin un plan para solucionarla". No obstante, confiesa que le sorprende "su carácter limitado en el tiempo", por lo que hubiera preferido "un plazo mayor, sobre todo si son ciertas las cifras del estoc". Además, opina que "se debía haber hecho un plan integral para dar una respuesta más sostenida en el tiempo al problema del sector inmobiliario". Ese plan debería tener "un conjunto de medidas con distintos efectos" para lograr el ajuste del mercado inmobiliario. Recuerda que la bajada del IVA entra dentro de otras propuestas realizadas por los constructores al Gobierno, entre ellas, la recuperación de la deducción fiscal, ya que "en una crisis inmobiliaria no es lo más razonable quitarla".

VALORACIÓN DE AL-ZAHARA Y DE VIMCOSA

## La solución es "abrir la caja de los bancos"

ISABEL LEÑA  
CÓRDOBA

Más que en la rebaja del IVA, la solución para dar salida a los pisos sin vender es "abrir la caja de los bancos, ya que, mientras esté cerrada, cualquier medida llegará a un número mínimo de personas que no tienen problemas de comprar un piso ni al 4% ni al 8%". Esa es la opinión del presidente de la Federación de Asociaciones de Vecinos Al-Zahara, José Rojas. El representante del máximo órgano vecinal considera que "o se vuelve a dar créditos a las familias o no se resuelve el problema", que forzosamente pasa

por la "revisión del plan hipotecario". Un efecto negativo de esta medida es que "si abaratas la vivienda nueva, se estanca la de segunda mano".

Por otro lado, el presidente de Vimcorsa, Luis Martín, considera que las medidas que se pongan en marcha para reactivar el mercado "deben generar confianza" y consensarse con el sector, las entidades financieras y los usuarios. Critica los continuos cambios que se están produciendo en esta materia -fórmulas que se ponen y después se quitan- y exige "algo con más consistencia" y duración en el tiempo.

EL APUNTE

ISABEL LEÑA



### Hace falta más

Que baje el IVA está bien, pero no es suficiente. Durante los años del 'boom' inmobiliario se adquirían pisos por lo fácil que era lograr una hipoteca, los tipos de interés estaban por los suelos y la deducción fiscal se aplicaba a todo tipo de rentas. La eliminación de la deducción fiscal a los que ganan más de 24.000 euros ya se notó a primeros de año, cuando las ventas se redujeron a la mitad. Por eso, para animarlas, hace falta un plan más completo y duradero.



>1

LAS VENTAS DE PISOS NUEVOS CAEN UN 36%

En el primer trimestre se vendieron 308 pisos frente a los 483 de un año antes.



>2

PERDER LA DEDUCCIÓN FISCAL AFECTA

El año empezó con 1.000 operaciones de venta menos que a finales del 2010.



>3

UN 47% MENOS PISOS TERMINADOS ESTE AÑO

El primer trimestre empezó con 405 viviendas recién acabadas frente a 766 del 2010.

## Contentos unos, recelosos otros

Las inmobiliarias piensan que la rebaja está "bien" pero es insuficiente y censuran que no ayude a la segunda mano ≡ Facua dice que es "una trampa para el consumidor"

### REPORTAJE

L LEÑA  
CORDOBA

Bajar el IVA es una fórmula que ven con buenos ojos la mayoría de las inmobiliarias consultadas por este periódico, aunque no es la panacea para aliviar al sector inmobiliario de la pesada carga que soporta desde que empezó la crisis. Muchas piensan que es insuficiente, que hacen falta otras fórmulas y que no resuelve el estancamiento que padece la vivienda de segunda mano, a la que es ajena.

La asociación de consumidores Facua, por su parte, considera que la rebaja "no es una solución para el consumidor". Su presidente, Francisco Martínez Claus, critica que no resuelva el alto precio de los pisos y que "puede suponer un efecto contraproducente". A su juicio, es "una trampa para el consumidor, ya que se le anima a comprar de forma rápida y a caer en precios altos" y lamenta que no afecte a la segunda mano.

Barin considera que lo ideal sería que la rebaja se aplicara al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), que grava el 80% o el 90% de los pisos que se venden, por lo que "va a afectar muy poco en Córdoba". Ni siquiera cree que beneficie a los bancos, ya que las viviendas con las que se han quedado "no pagan el IVA, porque ya lo abonó el promotor", y sí el ITP. Recuerda que la mayoría de los pisos en venta son segunda mano o nuevos pero en manos de los bancos.

Tecnocasa, en cambio, piensa que los grandes beneficiarios



►► Vivienda nueva ► Bloque de pisos de reciente construcción.

#### ► PROPUESTA

Piden que se reduzca el impuesto de transmisiones

son los bancos, por la gran cantidad de pisos que tienen, por lo que "no ayuda porque vendemos segunda mano". También puede favorecer a "quien compra un piso nuevo porque económicamente está bien y la rebaja le supone un ahorro".

Casabank cree que, aunque la medida es "buena", debería tener "efectos sobre la segunda mano, con lo que sería más fac-

tible vender, ya que las inmobiliarias tocamos pocas promociones nuevas". Como aspecto negativo, indica que "encarecerá los pisos".

Uno, una de las inmobiliarias que se dedican a vender pisos de nueva construcción, aplaude la rebaja, que ve "bien, como todo lo que sea bajar impuestos". Opina que es una forma de que "se mueva el mercado", que en el caso de la segunda mano está parado "por la falta de financiación". "No hay ventas y si se pueden impulsar por la vivienda nueva, mejor", concluye.

A la inmobiliaria Alfonso XIII le parece "bien todo lo que sea

mejorar", aunque piensa que habrá quejas de los vendedores de segunda mano, "porque la medida debería aplicarse a todo tipo de vivienda". En este caso, asegura que "se está dando mayor ventaja a los pisos nuevos y a los bancos".

Unicasa ve "fabulosa" toda fórmula que se implante para incentivar la venta, pero cree que es "incompleta al no aplicarse a la segunda mano, a la que perjudica". Califal también opina que "ayudará" por un lado pero perjudicará a los pisos viejos por otro, aunque ve "bien cualquier reducción para animar las ventas tan flojas". ≡

### datos

#### ► DUDAS

Vimcorsa pregunta los efectos en la VPO

La empresa municipal Vimcorsa ha pedido a la Dirección General de Tributos que le diga cómo afectará la rebaja a sus compradores de VPO, teniendo en cuenta que estará vigente hasta final de año.

#### ► AHORRO

7.200 euros menos en un piso de 180.000

En un piso de 300.000 euros se pagan 24.000 con el IVA al 8% y 12.000 si está al 4%. El ahorro es de 12.000 euros. Si el piso vale 180.000, el 8% del IVA supone 14.400, con lo que el ahorro es de 7.200 euros.

#### ► ANDALUCÍA

Córdoba, entre las tres con menos estoc

Córdoba está entre las tres con menos pisos sin vender, detrás de Huelva, con 5.794, y Jaén, con 6.536. Las de mayor estoc son Almería (23.665), Málaga (21.443) y Sevilla (18.803).

#### ► BENEFICIARIOS

Un incentivo para comprar en la costa

La asociación de constructores recuerda que en la costa es donde más pisos nuevos hay y la reducción será "un acicate" para que los que quieran venir al país vean un incentivo para materializar su compra. ≡