



Vivienda

7 claves para fomentar la compraventa de viviendas en España



COMPARTIR



COMENTAR



- 7 paradojas del mercado inmobiliario actual
- La compraventa de vivienda evoca el comportamiento previo a la crisis

T. Álvarez

17 JULIO, 2017

Durante el pasado mes de mayo en España se vendieron, según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), 44.782 viviendas. La cifra supuso un incremento interanual del 23%, el más alto en seis años. La evolución positiva de este indicador es una buena noticia para el sector, pero teniendo en cuenta que venimos de mínimos, todavía queda mucho por

Publicidad

Publicidad

hacer para que la venta de inmuebles residenciales crezca de forma sostenible. ¿Qué se puede hacer para dinamizar las operaciones?



1. Desarrollo de nuevas opciones financieras

Tras sobrevivir a la tormenta que supuso la crisis financiera de 2008, en la actualidad existe una tendencia al aperturismo del crédito hipotecario por parte de los bancos y de las entidades financieras que operan en España. En este sentido, Ricardo Villaluenga, director de operaciones de PGS Inmo Invest, asegura que los tipos de interés que se ofrecen a los clientes 'son muy interesantes,, lo que le lleva a confirmar que en la actualidad el acceso al crédito 'es más sencillo que unos años atrás,. Sin embargo, matiza que para poder optar al 100% del valor del inmueble 'en la mayoría de las hipotecas es necesaria la figura de un avalista,, condición que para determinados perfiles puede suponer una limitación para que el préstamo le sea concedido.

De la misma opinión se muestra Manuel Domingo Jiménez Herrero, bróker de Re/Max Ability, quien sostiene que bancos y entidades financieras 'siguen anclados en el pasado,, lo que les ha llevado a no ser 'innovadores en el desarrollo de nuevas opciones financieras, que se adapten a los nuevos tiempos y a los nuevos perfiles de los compradores , ya que 'el mercado laboral ha cambiado radicalmente,. Es por ello que, desde Alfa Inmobiliaria instan a estas organizaciones a trabajar 'para alcanzar las condiciones necesarias para asegurar el acceso a una hipoteca,. Ello se debe, indica su vicepresidente, Jesús Duque, a que para acceder a un inmueble es 'imprescindible, contar con al menos un 30% de la inversión total, que incluye tanto una parte del precio de la vivienda, más los gastos hipotecarios y de compra, que suponen un 10% total del inmueble.

2. Aumento de los salarios

Los trabajadores que se incorporan al mercado laboral obtienen salarios, de media, un 24% inferiores a los que cobran quienes ya tienen un empleo, tal y como adelanta el Banco de España en un reciente análisis sobre el mercado de trabajo en España en los años 2015 y 2016. Una brecha salarial que se caracteriza, tras la crisis, por ir en aumento. De ahí que algunas voces, como Jiménez Herrero, se inclinen porque se produzca un incremento de las condiciones salariales en España, pues considera que este auge 'es bueno, y con ello 'se pueden cubrir las necesidades básicas, de la ciudadanía.

Síguenos    

pisos.com

Comprar Alquilar Obra nueva

Casas y pisos

A Coruña

BUSCAR



Suscríbete a
nuestra News

y recibe cada semana noticias y
artículos del sector inmobiliario

Escribe aquí tu email

SUSCRIBIRME

Al pulsar confirmas que aceptas nuestro [Aviso legal](#)

Por su parte, Villaluenga de⁴ende que toda mejora salarial presenta un efecto doble, pues por un lado 'los bancos pueden ofrecer mejores condiciones a los futuros compradores, y estos, a su vez, 'ostentan mayor con⁴anza,. Una condición, a su juicio, necesaria, 'ya que los compradores necesitan contar con esta variable para acometer futuros proyectos,. No obstante, recuerda que de subirse los salarios, también lo harían los precios, y pone como ejemplo el actual auge del valor de los alquileres y la recuperación de la con⁴anza 'que se están produciendo en muchos inversores, decantándose estos por la compra de viviendas,.

3. Ayudas a la compra

El futuro Plan de Vivienda 2018-2022 contiene ayudas de hasta 10.800 euros destinadas a jóvenes menores de 35 años para que puedan acceder a la compra de su primera vivienda. Esta deducción favorece, en opinión de Emiliano Bermúdez, subdirector general de donpiso, 'a un sector de la población que todavía no ha reunido los recursos económicos para la adquisición de un inmueble, y que hasta la fecha o bien ha preferido seguir viviendo en casa de sus padres o se ha decantado por el alquiler. De ahí que considere que la decisión 'puede ser positiva, para 'dinamizar, el mercado de la compraventa en un estrato de la población 'con un per⁴l de cierta precariedad económica que quiere convertirse en propietario de un piso,.

Este efecto positivo del establecimiento de subvenciones a la compra de vivienda es compartido por el representante de PGS Inmo Invest, ya que, desde su punto de vista, la medida resulta 'interesante, y en 'muchos casos incentiva, la toma de la decisión por parte del comprador. De hecho, considera que las administraciones públicas a nivel autonómico y local también deberían fomentar la compra de vivienda frente al alquiler, tanto a través de 'una serie de subvenciones, como mediante la implantación 'de impuestos que graven la actividad del alquiler de los inmuebles frente a la compra,.

4. Bajada de impuestos

Frente a esta postura, hay quien cree que el sector residencial se encuentra castigado a nivel ⁴scal, por lo que no se debería grabar 'en exceso, la compraventa de este tipo de inmuebles. Es el caso de Duque, que explica que en España comprar una vivienda supone 'añadir al precio de la propiedad una media del 7,9% en impuestos,. Esta cifra duplica el coste de la misma operación en la Unión Europea (que registra un 4,5%) y es muy superior a la media en los países de la OCDE (4,1%), como se desprende del informe Doing Business del Banco Mundial.

Es por ello que, desde Alfa Inmobiliaria, proponen tributar por la diferencia del precio entre la vivienda que se vende y el inmueble nuevo que se adquiera, entendiendo que el comprador que cambia de casa 'ya pagó el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el importe de su primera vivienda,.

5. Salida al stock de los bancos

Según el Banco de España, las entidades ⁴nancieras de nuestro país acumulan en sus cuentas un stock de vivienda valorado en 190.000 millones de euros. La salida al mercado de estos inmuebles y su posterior adquisición es otra de las claves que dinamizarían el sector. Para cumplir este objetivo, Jiménez Herrero declara que, 'además de dar facilidades a los compradores y a los pequeños inversores,, la banca debería reducir el precio de dichos inmuebles. Es por ello que, añade, 'se tardará en dar salida, a una buena parte del stock, pues dependiendo de la zona en la que se encuentre ubicado el inmueble 'existirá una mayor o menor demanda,.

Por otro lado, Villaluenga apuesta porque bancos y cajas desarrollen 'mayores ofertas y

facilidades, para la adquisición de este tipo de producto. Pese a ello, también reconoce que 'no existe una solución concreta a este problema,, sobre todo, si se tiene en cuenta la dualidad del mercado de la vivienda en España, 'con ciudades en las que existe poca oferta y otros puntos de España donde se produce un exceso de esta,. 'A todo ello debemos añadir la situación de la pirámide poblacional española, cada vez más envejecida y por lo tanto, más cercada a generar más stock de inmuebles,, lamenta.

6. Compradores extranjeros

La demanda de vivienda por parte de extranjeros representa casi un 20% del total de operaciones que se cierran en España. Este aumento se ha producido, según Luis Corral, consejero delegado de Foro Consultores, 'debido a que contamos con precios muy atractivos,. Es por ello que, argumenta, para que este auge continúe produciéndose, hay que atender 'a la situación de su moneda y la paridad de las divisas,.

Este perfil de comprador se interesa, especialmente, por dos productos. De un lado destacan las propiedades de lujo en las principales capitales españolas y, de otro, la vivienda en la costa bien comunicada con su país de origen. Unas compraventas, a juicio de Villaluenga, que están detrás 'del resurgir del sector,, lo que ha motivado que en algunos puntos de España se llegue a ofrecer 'la posibilidad de adquirir la nacionalidad española en el momento en que se adquiere una vivienda en territorio nacional,, fórmula que de4ende como 'válida, para fomentar las compraventas por parte de este tipo de clientes.

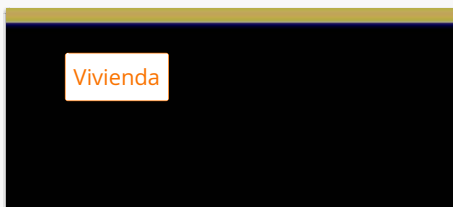
7. Rol de las administraciones

Por último, otro aspecto a tener en cuenta es el rol que deberían desempeñar las administraciones públicas para que se produjese un aumento del número de compraventas en España. En concreto, desde donpiso aseguran que las instituciones han de 'ejercer un papel regulador, para que el mercado €uctúe 'de manera natural y sostenible en el tiempo,. Asimismo, hacen un llamamiento a la totalidad de actores que integran el sector, para que sean 'responsables, de que en las operaciones que se cierran prime la calidad.

A su vez, desde Re/Max Ability demandan una reforma legislativa que proteja a los consumidores y que, una vez entrada en vigor, sea capaz 'e4caz y e4ciente, pudiéndose llevar a la práctica real,. 'Entre otras cosas, sería bueno que se tuvieran en cuenta las aportaciones de los profesionales del sector inmobiliario, no solamente las grandes promotoras, constructoras o entidades 4nancieras , sino también los agentes de la propiedad inmobiliaria y los expertos con experiencia en el consumidor 4nal,, concluye Jiménez Herrero.

COMENTAR

NO TE LO PIERDAS



Cae un 2% la compraventa de vivienda en abril

La compraventa de vivienda cae un 8,6% en abril

Y ADEMÁS

Inmobiliario

Los suecos se lanzan a comprar vivienda en España

Aún quedan sin vender casi 500.000 viviendas del boom

Las transacciones de vivienda suben un 15% en el primer trimestre

El 30% de los hogares tiene problemas para enfriar el ambiente en verano

Inmobiliario

Alquiler

Arquitectura

Economía

Empresas

Famosos

Hipotecas

Inversión

Vacacional

Vivienda

Hogar

Bricolaje

Complementos

Decoración

Diseño

Estancias

Jardinería

Data

Informes

Somos

www.pisos.com

Fecha: [lunes, 17 de julio de 2017](#)

Nº Páginas: [6](#)

Valor Publicitario: [4354,01 €](#)

V. Únicos: [No disp.](#)