

ECONOMÍA / POLÍTICA

Las arcas públicas 'pierden' más de 25.000 millones al año por el pinchazo inmobiliario

EL OCASO DE LA VIVIENDA/ La construcción residencial genera 18.200 millones para el sector público en 2011, frente a los 43.200 de 2006. El ladrillo aporta un 91% menos de ingresos a los municipios que en plena burbuja de la construcción.

Juanma Lamet, Madrid

La mayoría de los ayuntamientos españoles está al borde del colapso financiero. La atonía económica, unida a las competencias impropias que se ven obligados a ejercer y, sobre todo, al hundimiento radical de los ingresos derivados del ladrillo los ha colocado en quiebra técnica y al borde de la bancarrota real.

La recaudación de los municipios españoles por urbanismo cerrará 2011 con 1.250 millones de euros. Es decir, un 16,85% menos que en 2010 y un 91% menos que en el pico de la burbuja inmobiliaria, en 2006, cuando las arcas locales engordaban a marchas forzadas gracias al maná de la vivienda, que les dejaba la friolera de 13.853 millones en sólo 12 meses. Es decir, casi 11 veces más que ahora, según los cálculos del informe *Pulsómetro Inmobiliario* del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), a los que ha tenido acceso EXPANSIÓN.

Tampoco la recaudación derivada de las obras aguenta el chaparrón de la crisis: si en 2006 ascendía a 2.809 millones de euros, ahora apenas se ingresan 466 millones. Es decir, un 83% menos.

De hecho, "de cumplirse el pronóstico de Pedro Pérez (secretario general del lobby inmobiliario G14) de que se va a cerrar 2011 con 150.000 compraventas de vivienda nueva, estaríamos ante los ingresos públicos más bajos de todo el ajuste inmobiliario", señala José Antonio Pérez, director de la Cátedra Inmobiliaria del IPE.

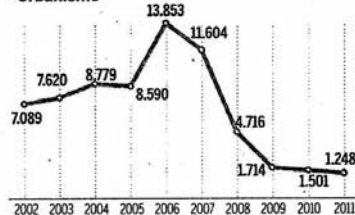
Los datos son demoledores: el pinchazo de la burbuja ha supuesto una caída del 57,8% de la recaudación inmobiliaria del sector público. En 2006 el ladrillo proporcionaba unos ingresos fiscales de 43.218 millones de euros a la Administración Central, las autonomías y los municipios. En 2011, apenas 18.214 (un 17,2% menos que en 2010). Es decir, el ladrillo proporcionará este año 25.004 millones de euros menos de financiación pública que en la cima del boom inmobiliario. Este bo-

La recaudación por obras locales se ha desplomado un 83% con respecto al pico del boom residencial

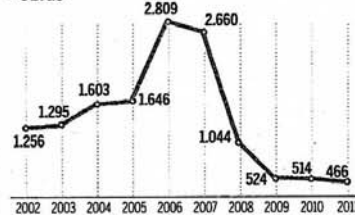
LA RECAUDACIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO

Ingresos fiscales provenientes del sector, en millones de euros

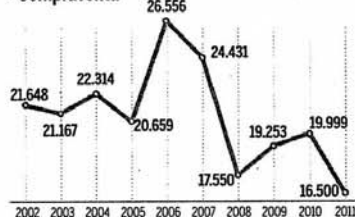
> Urbanismo



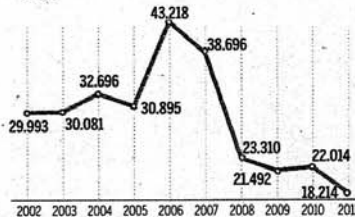
> Obras



> Compraventa



> Total



Fuente: Instituto de Práctica Empresarial

Expansión

cado equivale al 2,5% del PIB. Con respecto a 2010, la merma de ingresos asciende a casi 4.000 millones.

Gran parte de la caída se debe al desplome de las transacciones de inmuebles, tanto nuevas (que reportan IVA al Estado) como usadas (gravadas por el Impuesto sobre

Los analistas creen que 2012 puede ser un año aún peor que 2011 para el sector inmobiliario

Transmisiones Patrimoniales, de competencia autonómica). Sólo reportan 16.500 millones, frente a los 19.999 de 2010 y a los 26.556 de 2006.

Esta situación "vendría a estrangular y agravar la difícil situación de tesorería actual de los ayuntamientos, comunidades autónomas y Estado, ya

que todas las administraciones participan de los distintos conceptos que gravan la actividad urbanística, de construcción residencial e inmobiliaria", subraya Pérez. Además, "ello se agrava por los impagos de impuestos devengados, ante la falta de liquidez del sector privado", agrega.

Más caídas de precios

Lo malo es que los analistas opinan que 2012 puede ser un año aún peor que 2011 para el sector inmobiliario. Y los ayuntamientos no pueden resistir mucho más. Los precios de la vivienda seguirán descendiendo en 2012 debido a que la financiación seguirá sin llegar a los potenciales compradores de viviendas y el mercado seguirá "paralizado". Además, "la banca tiene en estos momentos la llave de paso del mercado inmobiliario y ello va a provocar que en 2012 sigamos viendo ajustes en el precio", según el director de Fotocasa, Christian Palau. En su opinión, "esta situación va a impulsar a los españoles a apostar por el alquiler", lo que, a su vez, "va a llevar a un incremento de los precios del alquiler en las zonas más céntricas y a un ajuste en las periféricas".

Editorial / Página 2

La gran huida hacia adelante

ANÁLISIS por J.M.L.

Hay dos vectores de la crisis que están íntimamente ligados. Por un lado, el cataclismo del mercado inmobiliario y su monumental y contagiosa resaca. Por otro, la penuria lacerante de las arcas municipales.

Los ayuntamientos españoles cojean por la pata económica de las competencias impropias, que son los servicios que prestan sin recibir financiación por ellos (educación, inmigración, etcétera). Durante los años de hinchazón económica, los alcaldes capeaban el problema con solvencia, gracias al interminable maná de la vivienda, que nutría, de sobra, las arcas locales.

Pero una vez que el castillo de naipes del ladrillo se ha desmoronado, los alcaldes necesitan urgentemente esa financiación que les corresponde. Se dieron un festín y ahora huyen a duras penas de la quiebra con la expectativa de que se haga justicia. El problema es que el Gobierno saliente dijo que en plena crisis "no es momento" para reformar la financiación local. Las autonomías callan, porque los fondos que habría que transferir a los entes locales se los quitarían a ellas.

Así que el último intento del Gobierno de José Luis Rodríguez Zapatero para insuflar vida al ladrillo fue la rebaja del IVA que grava las casas nuevas, desde el 8% al 4%, desde agosto hasta diciembre de este año. Un estímulo que no ha funcionado y que el PP quiere mantener durante un año. Pero con parches como éste no se pasará la resaca inmobiliaria.

El futuro Gobierno del PP está obligado a frenar la huida hacia adelante. La supervivencia de todo un sector y de miles de ayuntamientos depende de ello.

Sin 'ladrillo' no hay recuperación

OPINIÓN

José Antonio Pérez

Mientras un sector de sectores, actividad de actividades como es el inmobiliario y la construcción navega por mantenerse a flote -tratando de estabilizar el negocio, al menos en 100.000 viviendas visadas, iniciadas y esperemos que construidas para el 2012-, otros están más pendientes de sus balances, ratios y patrimonio, enzarzados en una negociación del tipo perder-perder que no aporta riqueza, ni empleo, ni actividad, salvo traspase de activos y cancelación aparente de deuda. Pero la oportunidad sigue estando en el mismo sitio, y parece que nadie la ve.

Las cifras demuestran la evidencia y crítica de la situación, ya que 100.000 viviendas es el volumen de obra que existía en España en los años 60 ¿tiene algo que ver nuestras necesidades actuales con las de antaño? 300.000 millones de euros en

crédito promotor siguen estancados sin digestión desde el 2008 y el drenaje del stock baja lentamente.

Al menos las compraventas de los inmuebles parecen estabilizarse en las 800.000 operaciones, a pesar de bajar sensiblemente el número de hipotecas para quien desea, necesita y puede comprar un inmueble ajeno al circuito financiero.

Destaca especialmente que las compraventas que crecen son las de extranjeros, digo vecinos europeos, cuestión estratégica -"de Estado", diría-, ya que no hay mejor exportación que importar capital a través de la venta de activos, generando el efecto dominó hacia los sectores servicios y agroalimentario por el consumo de los nuevos residentes.

Algunos ya lo han visto, y están rediseñando el concepto inmobiliario clásico, rompiendo el axioma del valor del suelo y un suelo vale lo que su vuelo. Pues se acabó, un suelo vale lo que un cliente está dispuesto a pagar por el uso y disfrute del activo que desarrollamos, gestionemos y explotemos sobre dicho suelo.

A partir de este concepto, inicialmente en laboratorio desde marzo 2007, y actualmente en el mercado en forma societaria, con capital riesgo, inversión privada, triangulando, con alianzas de la cadena de valor, etcétera, pero sin financiación bancaria, se están abriendo paso los primeros proyectos que arrancan en el cliente, su diseño, sus necesidades, su capacidad de pago... y finalizan en él mismo, incluso con la demolición, rehabilitación y mejora del concepto inicial, ya que sus necesidades cambian.

Paradójicamente, hasta los ayuntamientos están agilizando los planeamientos, la gestión urbanística. Ahora hasta aportan el suelo, e incluso desaparecen las cesiones. Saben muy bien el efecto empleo inmediato, posterior y recaudatorio de la generación de nuevos proyectos soportados todos ellos en lo inmobiliario.

Todo sea por activar la construcción, puesto que sin ella no va a haber recuperación.

Director de la Cátedra Inmobiliaria del Instituto de Práctica Empresarial