

FORMACIÓ



A primeros del próximo mes de septiembre se reanudarán los cursos, seminarios y conferencias que organiza la Asociación de Promotores de Catalunya (APCE) dentro de su programa anual AULA INMOBILIARIA.

NO SE PIERDA LA OPORTUNIDAD DE CONTINUAR CON SU FORMACIÓ.



Más información, a través de www.apcebcn.cat, o en la APCE Av. Diagonal 472-476 entresuelo. Tel: 932 37 49 67 - Fax: 93 237 36 92 o también por correo electrónico a: formacio@apcecat.cat

EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN SE INSTALA EN LA BONANZA

JOANA CRESPO
Responsable de Estudios de la APCE

EN EL PRIMER TRIMESTRE DEL AÑO, INCREMENTO DE LAS HIPOTECAS

En Cataluña, el número de hipotecas sobre viviendas hasta el mes de marzo presenta un incremento respecto al mismo periodo de 2016 del 11,9%, según datos facilitados por el INE, con una concesión de 12.723 préstamos y un capital prestado de 1.718.678 euros. Si la comparativa se realiza con el trimestre anterior, es decir, con el cuarto trimestre de 2016, el resultado aún muestra un incremento más pronunciado del 24% en el número de hipotecas concedidas.

En el conjunto del estado español, también muestra meses consecutivos de crecimiento y en el primer trimestre casi el incremento es igual al disfrutado en la comunidad catalana, mientras que el importe concedido de las mismas incrementa tres puntos por debajo (+18,4% interanual). Al período, se conce-

dieron un total de 79.302 préstamos con un capital prestado de 9.067.754 €.

AUMENTO DE LA ACTIVIDAD

Las cifras facilitadas por el Departamento de Vivienda de la Generalitat muestran hasta el mes de abril más actividad en la producción de viviendas con incremento por encima de los dos dígitos en Cataluña y la provincia de Barcelona. La provincia de Tarragona ha disminuido en comparación con los cuatro primeros meses del año 2016, en un 58,9% las viviendas iniciadas, seguida de la disminución del 27,8% de Lleida y del 17,2% de la provincia de Girona. Contrariamente a la evolución negativa de la mayoría de las provincias, el conjunto de Cataluña incrementa considerablemente, gracias al empuje de la producción en la provincia de Barcelona que vuelve a actuar como principal motor de actividad.

La comparativa interanual del acumulado, es decir, del total de viviendas iniciadas desde el mes de enero a abril de 2016 y 2017, es de casi el 60% en Cataluña y del 93,1% el de la provincia de Barcelona, con unos valores

absolutos acumulados de 4.168 viviendas iniciadas en la comunidad catalana de las que el 89% corresponden a viviendas dentro de la provincia de Barcelona (3.707 visados).

El tema cambia cuando hablamos de las viviendas terminadas, donde únicamente muestran una evolución positiva dos de las cuatro provincias de Cataluña, destacando Tarragona, que es precisamente, la que sufre la disminución más acusada de iniciadas. Concretamente, la provincia aumenta un 309,4% con unos valores absolutos de 651 viviendas, seguida del incremento de la provincia de Barcelona (34,1%) y 1.290 viviendas terminadas. El total de Cataluña asciende a 2.296 viviendas con un incremento del acumulado del 51,7%.

CONTINÚA EL DESCENSO DEL TIPO DE INTERÉS

El índice Euribor, que es utilizado como principal referencia para fijar el tipo de interés de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito españolas, bajó en mayo hasta el -0,127%. Tomando como re-

INDICADORES		ÚLTIMA CIFRA	III TRIM. 16	IV TRIM. 16	I TRIM. 17	Acumulado 2017	Variación Trimestral (I 17/IV 16)	Var. acumulada del mismo período
PRODUCCIÓN (1)								
España	Viviendas iniciadas	7.184 (mar 17)	14.561	16.201	19.963	19.963	23,2%	18,7%
	Viviendas acabadas	4.527 (mar 17)	9.030	10.889	10.725	10.715	-1,5%	0,4%
Cataluña	Viviendas iniciadas	1.092 (abr 17)	2.026	2.049	3.076	4.168	50,1%	59,9%
	Viviendas acabadas	408 (abr 17)	1.663	1.529	1.888	2.296	23,5%	51,7%
Barcelona	Viviendas iniciadas	961 (abr 17)	1.651	1.587	2.746	3.707	73,0%	93,1%
	Viviendas acabadas	197 (abr 17)	1.193	991	1.093	1.290	10,3%	34,1%
Girona	Viviendas iniciadas	89 (abr 17)	206	267	210	299	-21,3%	-17,2%
	Viviendas acabadas	102 (abr 17)	197	279	170	272	-39,1%	-11,7%
Lleida	Viviendas iniciadas	16 (abr 17)	98	88	49	65	-44,3%	-27,8%
	Viviendas acabadas	26 (abr 17)	204	71	57	83	-19,7%	-2,4%
Tarragona	Viviendas iniciadas	26 (abr 17)	71	107	71	97	-33,6%	-58,9%
	Viviendas acabadas	83 (abr 17)	69	188	568	651	202,1%	309,4%
Barcelona ciudad	Viviendas iniciadas	231 (abr 17)	320	258	310	541	20,2%	35,9%
	Viviendas acabadas	18 (abr 17)	628	314	223	241	-29,0%	0,4%
COSTES CONSTRUCCIÓN €/m² (2)								
Edificio renta normal entre medianeras		1.255,12 (2º T17)	1.244,79	1.247,28	1.252,65	1.255,12	0,4%	0,9%
Unifamiliar de dos plantas entre medianeras		1.080,77 (2º T17)	1.071,58	1.073,29	1.078,79	1.080,77	0,5%	0,9%
Nave industrial		479,59 (2º T17)	477,08	477,41	479,44	479,59	0,4%	0,6%
Edificio de oficinas entre medianeras		1.146,46 (2º T17)	1.136,52	1.138,31	1.144,49	1.146,46	0,5%	1,0%
Consumo aparente de cemento (Miles T.)		167,7 (may 17)	415,2	418,5	444,0	746,4	6,1%	15,4%
COMPRVENTAS (3)								
España	Vivienda Nueva	5.598 (abr 17)	18.175	16.359	20.629	26.227	26,1%	-3,8%
	Viv. Segunda Mano	26.629 (abr 17)	85.341	76.398	93.899	120.528	22,9%	12,0%
Cataluña	Vivienda Nueva	666 (abr 17)	2.237	1.863	2.489	3.155	33,6%	6,4%
	Viv. Segunda Mano	4.623 (abr 17)	15.918	13.847	17.157	21.780	23,9%	18,2%
Barcelona	Vivienda Nueva	427 (abr 17)	1.480	1.164	1.569	1.996	34,8%	-0,1%
	Viv. Segunda Mano	3.241 (abr 17)	11.121	9.371	12.098	15.339	29,1%	19,3%
Girona	Vivienda Nueva	119 (abr 17)	342	321	398	517	24,0%	40,9%
	Viv. Segunda Mano	642 (abr 17)	2.041	1.807	2.252	2.894	24,6%	9,9%
Lleida	Vivienda Nueva	44 (abr 17)	124	116	153	197	31,9%	-20,6%
	Viv. Segunda Mano	176 (abr 17)	662	582	694	870	19,2%	6,7%
Tarragona	Vivienda Nueva	76 (abr 17)	291	262	369	445	40,8%	26,4%
	Viv. Segunda Mano	564 (abr 17)	2.094	2.087	2.113	2.677	1,2%	25,8%
HIPOTECAS SOBRE LA VIVIENDA (4)								
España	Número	27.720 (mar 17)	65.982	68.741	79.302	79.302	15,4%	11,1%
	Importe (Millones €)	3.173.075 (mar 17)	7.449.305	7.612.427	9.067.754	9.067.754	19,1%	18,4%
Cataluña	Número	4.574 (mar 17)	11.559	10.262	12.723	12.723	24,0%	11,9%
	Importe (Millones €)	619.376 (mar 17)	1.480.794	1.324.052	1.718.678	1.718.678	29,8%	21,5%
MERCADO DE TRABAJO (5)								
Ocupación Sector		198.300 (mar 17)	191.600	185.400	198.300	198.300	7,0%	14,4%
Total Población Ocupada		3.197.900 (mar 17)	3.223.900	3.202.600	3.197.900	3.197.900	-0,1%	2,2%
Paro del Sector Registrado (5.1)		39.000 (may 17)	45.967	44.333	42.100	39.000	-5,0%	-20,6%
Afiliados SS. Sector (España) (5.2)		124.300 (may 17)	113.367	116.167	119.933	124.300	3,2%	8,6%
TIPO DE INTERÉS (6) (%)								
Tipo medio préstamos hipot. adquisición vivienda libre a más de 3 años		1,947 (may 17)	1,956	1,910	1,896	1,906	-0,7%	3,0%
Ref. interbancaria a un año (Euribor)		-0,127 (may 17)	-0,054	-0,074	-0,104	-0,119	40,5%	876,9%

1) Agencia de la Vivienda. Datos avanzados provisionales. Ministerio de Fomento para los datos de España. (2) Boletín Económico de la Construcción BEC. Incluye Seguridad y Salud y Honorarios técnicos y permisos de obra. (3) INE a partir de la estadística del Colegio de Registradores. (4) INE. (5) INE. EPA. Datos trimestrales. A partir del 2009 la clasificación entre sectores económicos se realiza según la CNAE.09, con ella el sector de la construcción engloba un mayor número de actividades (5.1) IdesCAT a partir de las cifras del Departamento de Trabajo. (5.2) IdesCAT a partir del INSS. Régimen general. (6) BANCO DE ESPAÑA. Del conjunto de entidades de crédito corresponde al tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años por la adquisición de vivienda libre. La variación acumulada corresponde a la media de todos los meses del año en comparación con la media del mismo período del año anterior.

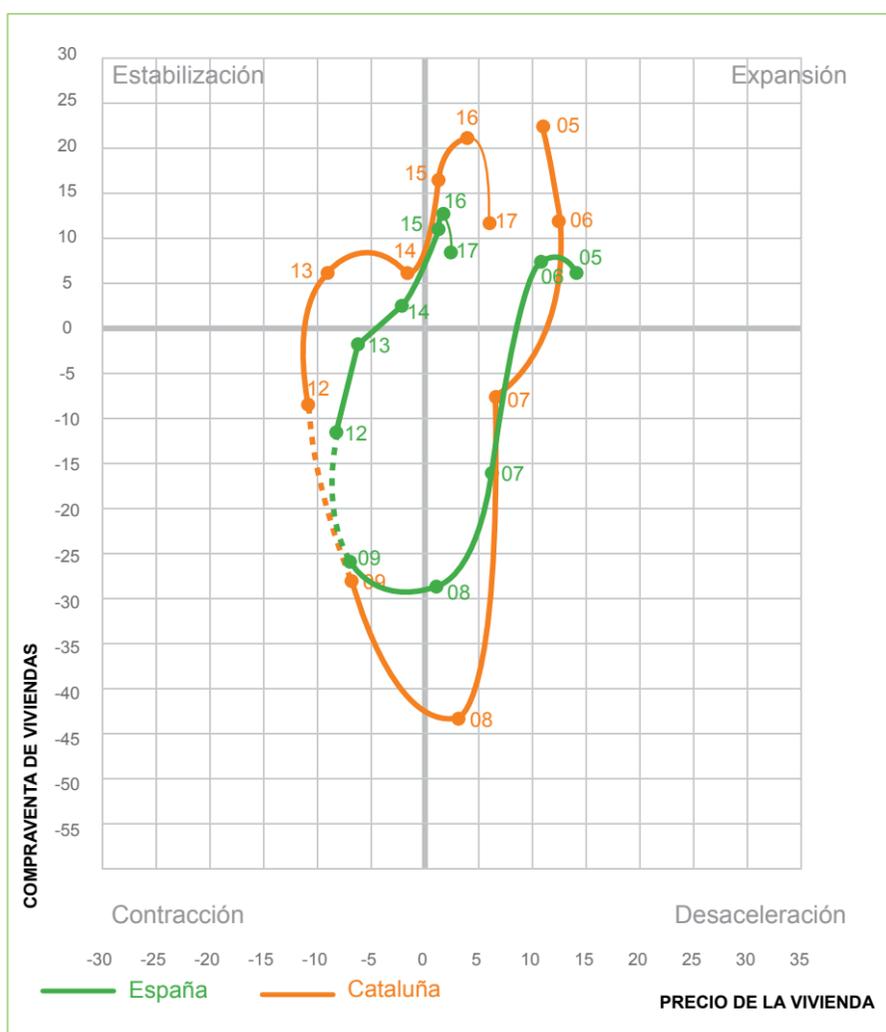
ferencia los últimos doce meses, el índice registra un descenso de 0,114 puntos y de 0,008 puntos respecto al mes anterior.

DESCENSO DEL PARO EN TODOS LOS SECTORES ECONÓMICOS

Pintan buenas perspectivas. Por quinto mes consecutivo, baja el paro y en mayo ha sido el mes en lo que va de año con una

disminución más acusada y se ha cerrado con 409.500 parados/as en Cataluña, 60.700 menos que en el mes de mayo de 2016 (-12,9%), de los que poco más de la mitad corresponden al sector servicios (-39.000 parados). Todos los sectores económicos muestran esta reducción y así hasta el mes de mayo, la agricultura y la construcción lideran el descenso (-23,3% y 20,6% respectivamente).

El Reloj Inmobiliario



Elaboración propia a partir de los datos del departamento de Estudios de "la caixa".

Según los datos del Reloj Inmobiliario que elabora periódicamente "la Caixa Research" todo hace indicar que el mercado inmobiliario continúa con el cambio de rumbo hacia la mejora sustancial.

En cuanto a la demanda, las perspectivas indican que continuará experimentando una mejora por el incremento en la renta bruta disponible de los hogares, por la confianza y por las condiciones de financiación. En cuanto a la oferta, se espera que cierre el ejercicio con un nuevo incremento de la actividad, aunque no sea a niveles tan elevados como el 2016.

Sobre los precios de las viviendas, se espera un crecimiento sostenido de los mismos y, también, una evolución más heterogénea puesto que actualmente, ganan relevancia aquellos sub-mercados inmobiliarios situados principalmente cerca del núcleo más urbano, donde el exceso de oferta es menor o inexistente y donde se pueden percibir las presiones más alcistas, espoleadas por la recuperación de la

demanda y por la mejora de los costes de financiación. Los precios, después de una corrección superior al 30% se están recuperando, por lo que tienen un recorrido a la alza. Hay que decir, de todos modos, que evolucionan de manera divergente según las zonas, por lo cual los mercados locales vienen funcionando a diferentes velocidades.

Todos los datos apuntan, pues, a una situación estable al alza. Aunque todavía de forma incipiente, la actividad sectorial se espera que tenga una gradual recuperación.

La evolución del cruce de los indicadores avanza a lo largo de cuatro fases diferentes: la fase de expansión, la de desaceleración, la fase de contracción y la fase de estabilización. Según el gráfico comparativo adjunto, con los datos de los indicadores analizados más actuales, y con la previsión estimada para el cierre de 2017, seguiríamos en el ciclo de expansión del mercado.

Comentarios sobre la Ley de Territorio



Lluís Marsà
Presidente de la Asociación de Promotores de Cataluña (APCE)

Querría aprovechar este espacio para analizar el contenido del anteproyecto de Ley de Territorio, de gran trascendencia para el sector. Una nueva norma que representa una reforma ambiciosa de los objetivos, de los procedimientos y de los instrumentos en materia de ordenación territorial, y que quiere facilitar una gestión adaptada a un territorio diverso y a unas circunstancias cambiantes, situando la sostenibilidad ambiental, social y económica como marco de la toma de decisiones.

Dicho esto, hay algunos aspectos que, entendemos, presentan determinados espacios en blanco.

Se observa en el texto, que, en relación al documento de criterios, aprobado por el Gobierno el mes de septiembre de 2016, y fruto de los debates, y sin duda de las ideas y propuestas realizadas durante el amplio proceso de participación ciudadana, se han recogido muchas de ellas, algunas, por cierto, de la Asociación. Las cuestiones más relevantes son las que nos preocupan, y creemos que de no ser corregidas o matizadas pueden generar problemas y ser negativas para la incipiente recuperación del sector y de la economía.

El periodo transitorio para poder desarrollar el suelo urbanizable delimitado, que tenga esta condición en el momento de la entrada en vigor de la nueva ley, estimamos que tendría que ser como mínimo de 15 años, y que si no se resuelve afectará la seguridad jurídica, y sobre todo comportará un gravísimo problema a los agentes desarrolladores del urbanismo; es decir a los promotores públicos y privados, y a las entidades financieras, que son los que operan en esta actividad, y que serán los que tendrán que continuar garantizándola.

La asignación explícita de aprovechamiento del subsuelo, hasta este momento nunca había sido establecida, y de prosperar en su redacción, dejaría en una grave situación tanto el suelo calificado como residencial como el de actividad económica, puesto que en los planeamientos sólo se determina el aprovechamiento del vuelo, y se establecen las obligaciones de aparcamientos o servicios, y se da siempre por supuesto que se pueden emplazar en el subsuelo.

Se observa también en el texto, la persistencia de valorar la oportunidad de los nuevos planeamientos, no solamente teniendo en cuenta el suelo urbano pendiente de edificar, si no que contabiliza el que, estando edificado, no ha agotado su aprovechamiento, y también las viviendas vacías y las pendientes de rehabilitación.

Sobre esto ya hemos manifestado reiteradamente que se hace un análisis poco realista, puesto que los suelos urbanos que no han agotado la edificabilidad, difícilmente podrán ser activados, y en todo caso no parece que sea acertado contar con ellos para hacer el cálculo de disponibilidades.

También, sobre las viviendas vacías -una cuestión que se viene debatiendo mucho en los últimos tiempos-, siempre que se ha querido determinar su número real, se ha podido comprobar que es muy difícil, y en muchos casos se ha descubierto que no era relevante. En cuanto a las viviendas a rehabilitar, la mayoría de ellas están habitadas y por lo tanto no forman parte del parque disponible.

Preocupa mucho esta cuestión, pues la carencia de previsión de suelos aptos para la edificación es lo que provoca -según nuestra opinión-, que cuando la demanda se reactiva, como ocurre en la actualidad, presiona sobre una oferta escasa, produciendo incrementos en los precios de las viviendas. Ya hemos dicho en más de una ocasión que la única forma de que no se produzca inflación en los precios, tanto en venta como en alquiler, es producir una oferta adecuada y suficiente para atender la demanda.

Por otro lado, se considera positivamente que se dejen para el reglamento cuestiones que no son imprescindibles en la ley, y que precisarán de modificaciones más rápidas y ágiles, para ir adaptándolas a las cambiantes realidades económicas y sociales, pero no parece posible en el caso del "certificado de aprovechamiento urbanístico", ni tampoco en el valor inicial del coeficiente para determinar la cesión de suelo de aprovechamiento.

Finalmente, una cuestión sobre la que queremos llamar la atención es el criterio generalizado de considerar que para valorar la pertenencia o la oportunidad de los crecimientos urbanísticos, se tengan en cuenta los crecimientos o decrecimientos de los últimos diez años, sin valorar las circunstancias especiales de la crisis durante este periodo, con pérdida de población, en unas condiciones que difícilmente se volverán a producir, y que sería lógico fueran matizadas como coeficiente o vector de cálculo.

La Ley de Territorio ha de tener un carácter generalista, voluntad de futuro, de permanencia y de consenso, conceptos que deben ir de la mano con una imprescindible estabilidad y seguridad jurídica, lo cual implica también aceptar una planificación urbanística que supere la estricta visión territorial local.