

Una chapuza para reformar pisos

Carmen Canfrán

8:50 - 13/03/2010



Carlos tenía una pequeña inmobiliaria cuya especialidad era construir viviendas en la costa. El negocio marchaba viento en popa hasta que llegó la crisis inmobiliaria que junto a la tormenta financiera de 2008 destrozó la estabilidad económica de su propia empresa.

En vez de quedarse con los brazos cruzados y ver cómo los bancos se quedaban con su negocio, **Carlos decidió redirigir su compañía a uno de los muchos nichos del mercado inmobiliario que empezaba a despuntar: la rehabilitación de casas o edificios.**

El caso de Carlos no es el único. Hay muchos promotores con empresas pequeñas que se han aferrado a este sector y, que, según los expertos del mercado, son los únicos que se beneficiarán de las nuevas medidas que lanzará el Gobierno.

Disconformidad unánime en el sector

Facilitar incentivos fiscales para la rehabilitación de viviendas o edificios, según los expertos y patronales del sector, es, metafóricamente, una chapuza que el Gobierno de José Luis Rodríguez quiere hacer para combatir la crisis del mercado inmobiliario. **"La nueva medida permitirá un crecimiento coyuntural, pero no estructural del mercado"**, explicó el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE). "Creo que es una medida para reaccionar ante el fin del Plan E", explicó a este diario el director general de Aguirre Newman, Ángel Serrano.

La tendencia general del sector de la rehabilitación de inmuebles es crecer cuando hay crisis económica, mientras que en pleno boom, la estrella del sector es la promoción de viviendas. Un comportamiento que se reflejan en las estadísticas. Por ejemplo, desde 2005 hasta 2008 el número de visados para rehabilitación iba descendiendo, mientras que la obra nueva crecía.

A partir del año pasado se registró un cambio de tendencia, al crecer en casi mil las licencias para efectuar las reformas. De hecho, el empuje de este sector se produjo a partir de julio de 2009, ya que los visados se elevaron un 9%. En esa fecha, muchos hogares fueron conscientes de su incertidumbre económica para hacer frente a una nueva hipoteca y apostaron por mejorar su casa para adaptarla a sus necesidades.

A vueltas con el IVA

Ante ese ligero fervor de la rehabilitación de viviendas, ¿cuáles son las cartas que el Gobierno ha puesto encima de la mesa? Una de ellas es **rebajar a la mitad el tipo impositivo del IVA, es decir, que las empresas que realicen reformas de pisos o edificios graven por un 8%**. Por su parte, el contribuyente se beneficiará de una deducción en la declaración de la renta del 10% del coste de la reforma. En este punto hay matizaciones.

Los beneficiarios deberán contar con una renta máxima de 33.077 euros y la rehabilitación se debe enfocar a una mejora de eficiencia energética, instalaciones de suministros o de accesibilidad para personas con movilidad. El límite máximo de la ayuda será de 12.000 euros por vivienda.

Con esta batería de medidas, **el Gobierno espera crear 350.000 empleos durante dos años, que es el tiempo de vigencia de la propuesta. Un cálculo que no les sale ni a la patronal de grandes**

inmobiliarias conocida como G-14, ni a la APCE, ni a los expertos del sector. "Con tan sólo construir 160.000 viviendas, se crearía ese empleo", calcula Galindo.

Beneficiarios de la medida

El presidente de esta patronal considera que esta iniciativa es más bien una medida dirigida a pequeñas reformas en la vivienda que una gran obra en un edificio entero. Por eso, **la mayoría de los ejecutivos de las principales inmobiliarias españolas creen que este paquete ayudará a aquellos autónomos y pymes centrados en este sector.** "Poca chica van a sacar de ahí las medianas y grandes promotoras", sentencia un ejecutivo de una inmobiliaria, que prefiere mantenerse en el anonimato. "Nadie puede estar en contra de una medida que crea empleo, pero es una propuesta a corto plazo", explica Galindo.

Esa es la principal cuestión que plantean los expertos del sector. **La propuesta del Gobierno se dirige más bien a particulares que quieren rehabilitar viviendas y no edificios**, que es la actividad que más dinero generaría. "Dudo mucho que una persona con una renta de 33.000 euros invierta en plena crisis económica en mejorar la eficiencia energética de su piso", indica Ángel Serrano.

Una opinión que respalda un ejecutivo de una promotora. "La gente que está cómoda con su casa ya hizo su reforma correspondiente", indica este directivo que, a su juicio, incentivar la rehabilitación no va cubrir las necesidades de las familias. En su opinión, muchos hogares han crecido o se han empequeñecido por separaciones matrimoniales, por lo que se requiere otro tipo de vivienda.

¿Las comunidades de propietarios se apuntarán a estos beneficios? La respuesta para Angel Serrano es negativa. A su juicio, ahora con la crisis económica, muchas comunidades tienen una morosidad creciente y aquellas que tienen presupuesto no cambiarán nada a no ser que se vean obligados por una normativa.

Es decir, si una comunidad de propietarios tiene que cambiar dentro de un año el ascensor para adaptarse a la legislación, si que dinamizará esa reforma para acogerse a las ayudas fiscales que plantea el Ejecutivo. Esa será una de las pocas excepciones.

Proyectos de rehabilitación

Para que ese paquete de medidas implique un mayor número de actuaciones y reactive más el mercado inmobiliario, los expertos proponen proyectos de rehabilitación de barrios en el centro de la ciudad. Pero esta medida implicaría la actuación de todas las administraciones. **"En ese caso, tiene que ser una iniciativa más bien municipal"**, indica un directivo, que indica la burocracia como otro de los obstáculos que puede ahogar la receta gubernamental.

"Están las normas del Estado, las de la comunidad y las del ayuntamiento. La rehabilitación es un tema más complejo por tantas normas", indica Galindo. A este pequeño inconveniente **se suma la dificultad de comprar todo un edificio por un solo propietario y el desalojo de los afectados para poder rehabilitar entero un bloque de pisos.** "Habría que flexibilizar y facilitar también esos procesos", señaló el presidente de APCE.

Una idea creativa

Para Angel Serrano, el Gobierno es el primero que tiene que dar ejemplo para implantar iniciativas. Uno de los mayores propietarios de inmuebles es la administración pública, por lo que este directivo plantea una idea más creativa y dinamizadora de la economía que contempla **destinar esos incentivos a mejorar esos edificios de oficinas que son propiedad de las diferentes administraciones públicas.**

A su juicio, se mejoraría el parque de oficinas en España, cuya calidad es inferior a la de otras ciudades como Londres, París o Berlín. **Para conseguir la financiación, este directivo propone que las mismas administraciones vendan esos edificios y se queden como inquilinos.** Con una parte del dinero captado, se podría rehabilitar esos mismos inmuebles sin generar gastos extraordinarios.

Este proceso no es una novedad en el mercado. La mayoría de entidades financieras han apostado por esta estrategia y, por el momento, les ha funcionado. **"Habría muchos fondos de inversión internacionales interesados en esos edificios, porque la mayoría se sitúan en el centro de las grandes ciudades"**, explica Serrano, que echa de menos que el Ejecutivo no mantenga un diálogo con aquellos expertos que conocen el pulso del mercado y, en su opinión, podrían echarle un cable a la hora de adoptar medidas para mejorar la situación de mercado inmobiliario español.

Ventajas fiscales

No obstante, ni todo es negro, ni todo es blanco. Según los especialistas consultados por *elEconomista*, **esta medida permitirá aflorar el dinero B que se podría esconder en este sector y recaudar dinero por parte de Hacienda**. Para beneficiarte de la rebaja del IVA se tiene que emitir una factura y también el contribuyente debe declarar la obra de mejora en su casa para beneficiarse de la ayuda.

Juanjo que lleva muchos años trabajando en la empresa familiar Alcalá 50, especializada en reformas de edificios, no confía plenamente en que esta medida del Gobierno ayude mucho al sector.

Nueva actividad

Según su experiencia, **la mayoría de las personas no tramitan con el arquitecto las obras de sus casa como rehabilitación, sino que poco a poco van sacando licencias, por lo que su empresa no se beneficiaría de esa rebaja del gravamen impositivo**. No obstante, a su juicio, el verdadero problema es la falta de financiación bancaria, es decir, las entidades han cortado el grifo para que las familias puedan pedir un préstamo y destinarlo a rehabilitar su vivienda.

Juanjo explica que la empresa de su familia ha trabajado principalmente para las administraciones públicas, en concreto, en inmuebles del Ministerio de Defensa, la Policía o la Guardia Civil, entre otros. **Este empresario ha visto con sus propios ojos como muchas promotoras que construían pisos nuevos ahora se dedican a la rehabilitación**. Tal es la competencia en los concursos de rehabilitación que sacan las administraciones públicas que se están tirando los precios de las ofertas hasta un 40 por ciento. "O bajan la oferta aunque asuman pérdidas o tienen que cerrar la empresa por falta de actividad", indica este joven madrileño.

Patronal de reformas

Miguel Cuadrapani, socio de la Asociación de Reformistas, conoce muchas reconversiones empresariales para poder sobrevivir. La asociación a la que pertenece acaba de nacer como aquel que dice, pues tiene un año de vida. **La idea de esta pequeña patronal es profesionalizar el mundo de las reformas**. "No se cuidaban las formas con las facturas cuando se realizaba una obra en una vivienda", indica este directivo, que explica que la asociación quiere regularizar esos aspectos para dar confianza y garantía al cliente. **"Hemos marcado unas pautas para trabajar y aquella empresa que se sume a nuestro proyecto deberá respetarlo. Así podremos responder ante los clientes"**, detalla.

Por el momento, hay seis empresas que se han unido a esta red y cada una de lo más variopinto.

Una de ellas es un fabricante de cocina de Granada. Esta pequeña **empresa proveía de material a promociones de obra nueva pero con la crisis desapareció la demanda, así que empezaron a instalar cocinas en viviendas de segunda mano**. Cuando los empleados iban a colocar la cocina, muchos clientes le preguntaban si conocían a alguien que también les hiciera una reforma en el baño, explica Miguel.

La Asociación de Reformistas decidió dar formación complementaria a la plantilla de ese fabricante para poder cubrir esa demanda. Un retoque por allí, un retoque por allá y... ¡Voilà! **esa pequeña empresa tiene más actividad que antes, explica Miguel, que cada día se levanta para luchar por agrandar esta patronal y mejorar la imagen de la rehabilitación**.