

A pesar de la fluctuación de las ventas dentro del año, la disminución de las demandas por los créditos de vivienda con respecto al año anterior, como también de la creciente cautela de los clientes y promotores inmobiliarios (¡o bien justamente por ello!) hay muchos indicios de que el mercado de viviendas nuevamente está ante una animación. No es probable que las propuestas de modificaciones fiscales del otoño ejerzan una influencia considerable sobre el funcionamiento de la totalidad del mercado inmobiliario.

## VOLÚMENES DE CONSTRUCCIÓN

Según los datos de la Oficina Central de Estadísticas húngara (KSH), en el primer semestre de 2007 a nivel nacional, se expidió cédulas de habitabilidad para 13,2 mil viviendas nuevas y licencias de construcción para 21,1 mil viviendas nuevas. Estos datos indican un crecimiento de 1,6 y 6,6% respectivamente con respecto a las cifras de un año antes. Se produjo un crecimiento superior a la media nacional en la capital, donde se entregó un 12% más de nuevas viviendas (4059) y se solicitó un 14% más de nuevas licencias (5884) que en el primer semestre de 2006.

Respecto a los objetivos de construcción, creció más que la media (con un 6%) el número de las viviendas construidas por los promotores para su venta posterior. De esta manera la proporción de las viviendas hechas por los promotores en Budapest es de un 83, en tanto que a nivel nacional de un 46%. De conformidad a todo lo anterior, volvió a reducirse la superficie media de las viviendas construidas, siendo en Budapest 62 y a nivel nacional 86m<sup>2</sup>.

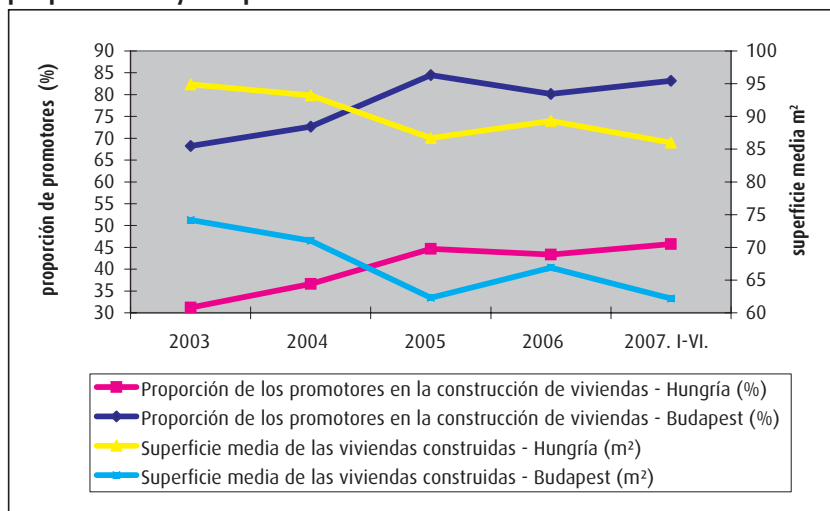
El número de las viviendas que recibieron su cédula de habitabilidad es muy diferente por cada provincia: en una parte del país se experimenta un crecimiento considerable (entre un 9 a un 52%), en tanto que en la otra una reducción (entre un 7 a un 47%). El mayor crecimiento se registró en la provincia de Veszprém y la mayor disminución en la provincia de Bács-Kiskun.

## LA POLÍTICA DE VIVIENDAS, FINANCIACIÓN

El otoño se hizo numerosos proyectos de leyes en torno a las regulaciones fiscales que ejercen una influencia potencial sobre el mercado de las viviendas. Estos son:

- » Al comprar un inmueble de vivienda se desaparecería el beneficio fiscal para la adquisición de viviendas (es decir el beneficio fiscal para el dinero cobrado de la venta de una vivienda, si se lo invierte para la adquisición de otra vivienda).
- » Se pagaría impuesto por el dinero cobrado de la venta de una vivienda cuando la venta tiene lugar dentro de los 5 años a contar desde la adquisición de la vivienda (actualmente es de 15 años), pero la Agencia Tributaria por equidad podría disminuir o incluso aplicar la exención fiscal.
- » Los ayuntamientos, a partir de 2009 establecerían los impuestos para las edificaciones y solares a base de su valor calculado. El impuesto en el caso de la vivienda y su solar no podría ser superior al 0,5 y en el caso de inmuebles de otro uso, un máximo de 1,5 por ciento. Serían los ayuntamientos locales que tendrían la facultad de decidir dentro de su propia competencia sobre la introducción de estos impuestos, establecer su volumen, sobre las exoneraciones y beneficios fiscales.
- » Para las viviendas y segundas viviendas, cuyo valor superara los 100 millones de HUF de valor calculado (para la parte que exceda los 100 millones de HUF) también las compañías deberían pagar impuestos, lo que en realidad no es otra cosa que la ampliación del impuesto de lujo que pagaban hasta ahora solo los particulares.
- » No se tendría que pagar tasas y derechos por el solar en el caso de su urbanización (edificación) dentro de cuatro años, bajo la condición de que la proporción de la parte edificada alcanza al menos la mitad de lo que se establece por la autoridad local.
- » También los particulares deberían pagar el IVA cuando por cuarta ocasión dentro de dos años naturales venden solares o inmuebles nuevos, de menos de dos años. (Según los planes originales, con independencia del número de las ventas, se debería pagar el IVA por los solares y viviendas nuevas que tengan un valor superior a 15 millones de HUF, pero esta condición ya no figuraba en el proyecto definitivo posterior).
- » Las oficinas de tasas y derechos le proporcionarían gratuitamente informaciones a los tribunales, ayuntamientos y otras entidades oficiales sobre las compraventas inmobiliarias, pero tendrán que pagar por dichas informaciones las instituciones crediticias y las empresas de comercio inmobiliario.

## Interrelaciones entre la proporción de viviendas construidas por promotores y la superficie de las viviendas construidas



Fuente: Oficina Central de Estadísticas

El efecto de la planificada introducción del impuesto por los inmuebles – por la postergación de su introducción y por la existencia de una concepción aún no definitiva – por el momento no se siente en la demanda. Además, es muy difícil de pronosticar también la consecuencia de los demás cambios propuestos, ya que entre estos se encuentran tanto iniciativas que animarán el mercado inmobiliario, como aquellas que lo disminuirán.

Según el informe más reciente de la Oficina DEM de Información e Investigaciones Económicas, es una tendencia

que caracteriza a los siete primeros meses de 2007 que mientras el volumen de los créditos de viviendas, subvencionados por el estado se va reduciendo, (para vivienda nueva 5,4, vivienda de segunda mano 2,2, millones de HUF), en los créditos concedidos (principalmente) en divisas que constituyen la mayor parte de la demanda, después de un crecimiento continuo, se estableció la media de 5,6 millones de HUF. Hasta finales de julio se firmaron en total 60 mil créditos de viviendas por valor de 286 mil millones de HUF. El volumen de la demanda por los créditos de viviendas este año fue inferior que el año anterior.

Los bancos, a la vista de la disminución de la voluntad de comprar y renovar viviendas, iniciaron una fuerte campaña de publicidad para promocionar sus créditos. De estos créditos se destaca uno que concede el OTP Bank (Caja Nacional de Ahorros) cuyo interés es el más bajo en el mundo desarrollado, pero que se completa con la mayor fluctuación de la cotización. En ciertos casos Allianz Bank ofrece un crédito del 110% del valor de la vivienda, en tanto que BG Hitel & Leasing apareció en el mercado con un crédito hipotecario para un plazo de 40 años. Hay muchos bancos además que exoneran al cliente del pago de los costes únicos iniciales.

Este año, según pronostican los operadores del mercado el volumen del sector de leasing de viviendas será de 25 mil millones, lo que sería el doble de la financiación del año 2006. Sigue creciendo, dentro del leasing inmobiliario, la proporción de la financiación de viviendas; a finales del primer semestre fue de un 17 por ciento. Esto nos deja prever la expansión posterior de las compañías de leasing de viviendas en el mercado de financiación de inmuebles.

## MERCADO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

Este año, hasta el presente, en su conjunto ha crecido con un 5 a un 7% el precio de las viviendas nuevas en la capital, sin embargo tampoco es excepcional el aumento de un 10 a un 15%. Al mismo tiempo el crecimiento medio no corresponde al crecimiento de los gastos de los inversores de alrededor de un 8 a un 9%. Todo ello significa que se benefician sin duda alguna aquellos compradores que compran las viviendas para invertir su dinero y eligen bien entre los proyectos de viviendas. El cambio del precio de las nuevas viviendas depende en gran medida del estado en que se encuentra la inversión. Por regla general se puede afirmar que durante todo el ciclo de vida de un proyecto se aumenta el precio específico de las viviendas. Pero al mismo tiempo – aunque sean muy solicitadas las viviendas a donde se puede mudar inmediatamente – como para el final del proyecto quedarán sin venderse los tipos de viviendas menos populares o mal diseñadas, el promotor con frecuencia las puede vender solo con descuento o con facilidades en las condiciones de pago.

En la tabla adjunta se presentan los precios medios por metro cuadrado de algunas viviendas nuevas vendidas por la red Otthon Centrum durante 2007. Los precios en las ciudades en el interior del país son inferiores con un 10 a un 15% que las categorías inferiores del mercado inmobiliario masivo de Budapest.

Al igual que ocurre en el caso de los clientes también la cautela de los promotores va creciendo. Van agotándose los solares realmente buenos que sirven para construir en ellos edificios de viviendas, por lo tanto hay una gran competencia para adquirirlos lo que aumenta los precios en el mercado de terrenos. Los nuevos proyectos de viviendas aparecen en el mercado con envolturas cada vez más atractivas, con un trabajo de marquetin cada vez más innovador. Paralelamente a este fenómeno también va mejorando la calidad de las viviendas. Hoy en día ya no es suficiente dar varias opciones para elegir entre distintos baldosas y azulejos. Al mismo tiempo, en la venta de un proyecto puede constituir un factor de éxito en la venta de un proyecto el plus ofrecido en las soluciones

de diseño de interiores. Van adquiriendo popularidad los proyectos de función mixta (que además de las viviendas, ofrecen también oportunidades para compras, practicar deportes y recreación).

## Precio medio de transacción de viviendas nuevas en algunos distritos de la capital y en grandes ciudades del país (2007)

	Precio de vivienda (en mil HUF/m <sup>2</sup> )
II.	645
III.	386
VI.	458
VIII.	338
IX.	358
X.	284
XI.	420
XIII.	363
XIV.	346
XVIII.	300
XXI.	265
Győr	225
Nyíregyháza	222
Sopron	245
Szeged	220
Zalaegerszeg	226

Fuente: Otthon Centrum

Con respecto a los últimos 1-2 años no hay muchos cambios en las zonas y los tipos de viviendas más solicitados. Hay preferencia por las viviendas de 1+2, 2, 2 habitaciones de superficie de 50 a 60m<sup>2</sup>. Siguen siendo los distritos más populares los del XIII., XI., VIII., III. y IX., al mismo tiempo los clientes, sensibles a los precios, pueden elegir pe. en el distrito X. entre las viviendas de muchas nuevas promociones.

Aunque el precio sea indudablemente el principal factor a la hora de tomar la decisión, en los éxitos de las promociones y en la rapidez de las ventas desempeña un papel cada vez más importante el diseño óptimo del edificio y de las viviendas. En relación con ello, durante el verano se formularon durante el verano nuevas iniciativas aún no aprobadas para cambiar los reglamentos de construcción, actualmente vigentes.

Según estos reglamentos será obligatorio construir en cada vivienda al menos una habitación soleada, lo que quiere decir que el quince de febrero al menos durante 60 minutos tiene que entrar sol por la ventana. En cada una de las viviendas de más de dos habitaciones será obligatorio construir un WC separado aunque exista ya uno en el cuarto de baño. En cada una de las viviendas al menos una habitación debe tener la superficie de 17 metros cuadrados, pero en esto no se debe incluir, en el caso de las viviendas con cocina americana, la cocina o el comedor entreabiertos.

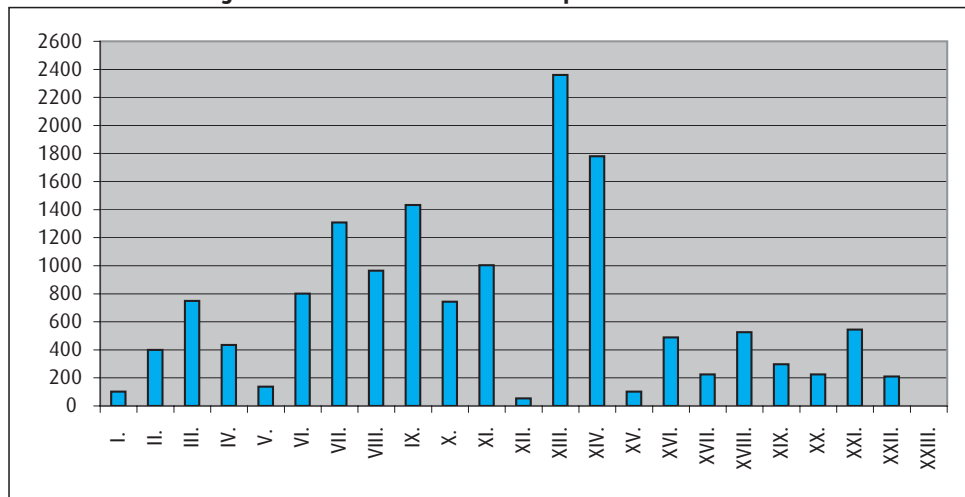
Solamente se podrá instalar equipos de aire acondicionado cubiertos, en armonía con el aspecto exterior del edificio. Una novedad importante además, que en el caso de promociones de al menos seis viviendas en un solo solar, habrá que solucionar los garajes dentro del propio edificio.

La nueva reglamentación, según la cartera competente, se referirá a las promociones que se pondrán en marcha partir del primero de enero del próximo año y probablemente se suprimirá las viviendas mal distribuidas actuales de poca superficie, divididas en pequeñas habitaciones, al tiempo de que debido a las superficies aumentadas y los gastos extras, se aumentará el precio de las viviendas.

Durante la actualización de nuestra base de datos del septiembre de 2007 se elaboró un proyecto que hasta entonces se desconocía en sus detalles. Así pudo ocurrir que aunque el semestre pasado, el plazo de entrega original de este año del aproximadamente 40% de las viviendas se trasladó para 2008, no se ha modificado nuestro pronóstico de principios del año, según el cual este año se prevé la terminación de más de 14 mil viviendas en Budapest. Pero esto es solo un plan aún y es probable que solo se hará aproximadamente la mitad de esta cantidad.

las viviendas de alrededor de 11 millones de HUF, en tanto que en las ciudades universitarias del interior del país (Győr, Pécs, Sopron, Szeged, Veszprém) las viviendas más buscadas son aquellas que tienen un precio entre 8 y 9 millones de HUF. También las superficies solicitadas están de acuerdo a la situación del mercado en la capital y en el interior; En Budapest los inmuebles más populares tienen una superficie de alrededor de 40m<sup>2</sup>, en tanto que en el interior están en primer lugar las viviendas que tienen 50 m<sup>2</sup>.

### Previsiones de entrega de viviendas en 2007 en Budapest



Fuente: Otthon Centrum

Observación: situación del mes de septiembre de 2007

Con respecto al año anterior, en todas partes se aumentó la actividad de construcción de viviendas, excepto los distritos XII y XXIII. El cambio porcentual en estos casos nos puede engañar, ya que por ejemplo en los distritos XIX y XXI la terminación de uno o dos proyectos puede resultar un crecimiento en centenares de veces, que sin embargo no significa más que algunos cientos de viviendas. Es más interesante aún que a base de las entregas anunciadas se puede pronosticar un crecimiento de más de 1400 viviendas en el distrito XIII, cerca de mil en los distritos VII, XIV, VI., IX., X., XI., e incluso en el ya mencionado distrito XXI un crecimiento superior a 500.

### MERCADO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA

El inicio del año en el mercado de viviendas superó todas las expectativas, fue segundo por una fuerte reducción en la primavera y un estancamiento en el verano. Mientras que la explicación de la primera puede ser que fue entonces cuando la gente se dio cuenta de los efectos reales de los planes económicos de austeridad, las compras moderadas del verano se debían a las características generales temporales y al desacostumbradamente gran calor. La demanda fue constante en cuanto al interés y registro, las bajas se expresaron en los contratos concretos. Igualmente es habitual en los últimos años la animación de finales del verano y del septiembre, lo que se debe en primer lugar al inicio de las clases en las universidades y escuelas superiores.

Va ganando terreno la concepción de que más merece la pena comprar la vivienda para el hijo estudiante que pagar el precio del alquiler. Hemos analizando una muestra de seiscientas personas en nuestra base de datos sobre el tipo de vivienda que están buscando en Budapest y en las ciudades universitarias del interior del país los estudiantes universitarios de 18 a 25 años de edad. Los jóvenes lo que más buscan en Budapest, son

La tabla adjunta presenta el precio medio de alquiler de las viviendas en Budapest y en algunas ciudades universitarias del interior del país. Es importante señalar que al observar los precios de alquiler más frecuentes, recibiríamos una diferencia mucho menor entre los precios de la capital y los de otras ciudades del interior. La media de Budapest se aumenta por las muchas viviendas de alto valor que se encuentran en el centro de la ciudad.

En resumen, se puede constatar en cuanto a los hábitos de alquiler de viviendas de los estudiantes que buscan objetos de alquiler baratos, por debajo del precio medio y con mucha frecuencia alquilan varios una vivienda, preferentemente amueblada. Se adopta la decisión rápidamente - debido al breve tiempo de búsqueda. A la hora de elegir la vivienda alquilada, lo más importante es la proximidad de la escuela y el mejor transporte colectivo y menos la calidad.

En resumen se puede percibir algún tipo de "concepto inmobiliario" entre los clientes. A la hora de adquirir la vivienda se tiene cada vez más en consideración si la vivienda o la casa a elegir conserva su valor por mucho tiempo, los gastos de mantenimiento y la posibilidad de su futura venta. Los compradores de viviendas hoy son mucho más cautelosos, van conociendo largamente el mercado inmobiliario. Según el sondeo nacional representativo de Otthon Centrum entre 4000 personas, mientras el 87% de los clientes consultan el Internet para obtener informaciones sobre la oferta, el 80 por ciento recurre también a la prensa impresa. En el caso de los que pretenden vender su inmueble el uso de la prensa escrita y los medios de comunicación de Internet igualmente es de un 82%.

El proyecto mencionado arriba, según el cual se le daría mayor publicidad a los datos que tiene a su disposición la oficina de tasas y derechos, podría mover el mercado de las viviendas de segunda mano. Un gran obstáculo

### Precio medio de alquiler de viviendas en Budapest y en algunas ciudades del interior del país

	Precio medio de alquiler/m <sup>2</sup> /mes	Precio medio de alquiler mensual de una vivienda de 45 m <sup>2</sup>
Budapest	1.950 HUF	88.000 HUF
Debrecen	1.050 HUF	47.000 HUF
Győr	1.100 HUF	50.000 HUF
Pécs	1.300 HUF	59.000 HUF
Szeged	1.150 HUF	52.000 HUF
Veszprém	1.175 HUF	53.000 HUF

Fuente: Ingtatlan.net

ante el aumento del número de las transacciones inmobiliarias en nuestros días es que los propietarios establecen un precio irrealmente alto, lo que se debe a la falta de informaciones de los propietarios sobre el mercado

inmobiliario. En nuestro estudio nacional realizado este verano con respecto a 2500 transacciones buscábamos el valor medio de los regateos. Esto está entre un 5 y un 6% calculado a base del promedio matemático de toda la base de datos. Mientras más único sea un inmueble (ya sea en precio, en tipo o en ubicación), más posibilidades hay para el regateo. Hay que señalar que estos datos se refieren a las viviendas y casas vendidas por agencias inmobiliarias y es de suponer que las transacciones realizadas entre particulares – debido a las faltas de conocimientos del mercado – se caracterizan por descuentos aún más importantes.

Las viviendas hechas de elementos prefabricados no en todas partes son los niños huérfanos del mercado inmobiliario. Estos edificios de aislamiento renovado, con ahorro energético – y lo que es más importante – con contadores individuales en muchas situaciones de la vida pueden constituir una buena solución. El precio de este tipo de viviendas que tengan una buena distribución, muchas veces alcanza el precio de las viviendas más antiguas de ladrillo de la misma zona. Los inmuebles ubicados en estos edificios renovados, aunque no por un precio más elevado, pero, eso sí, encuentran más pronto su nuevo dueño.

### MERCADO DE SOLARES DE CONSTRUCCIÓN/PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Sigue en aumento estable el precio de los solares que sirven para construir sobre ellos edificios de viviendas. En las zonas de desarrollo de los distritos IX y XI, después del lento crecimiento del año pasado, el aumento de los precios fue de un 20 a un 35%. El otro extremo es la zona exterior de los distritos VI y VII y el propio distrito X donde el cambio era de un máximo de 7-10%. La parte más buscada entre las compañías bien solventes – casi exclusivamente extranjeras – es la zona cercana a Nagykörút (Gran Avenida Circular) de la costa de Pest y se ha animado un poco también la actividad en las zonas centrales semejantes de la costa de Buda. Las compañías húngaras, incapaces de pagar los precios de los solares del centro urbano o bien cambian de actividad o bien desarrollan sus proyectos en zonas menos frecuentadas. Para los promotores extranjeros constituye una indiscutible ventaja que pueden

vender sus viviendas del centro de la ciudad por precios superiores a través de sus redes de venta que se encuentran en el extranjero.

Las promociones de oficinas y hoteles en el centro de la ciudad con mucha frecuencia ofrecen mejores oportunidades de negocios que los proyectos de viviendas. Numerosas de las compañías, a base de este concepto, han iniciado la diversificación de su actividad. Asimismo ocurre con frecuencia que desean conseguir el mismo solar del centro urbano tanto compañías promotoras de viviendas como compañías promotoras de locales comerciales.

Los mercados rumano y búlgaro provocan competencias cada vez más fuertes. Por ejemplo los inversores españoles se han tornado más cautelosos, están pensando en ir a Rumania en lugar de las inversiones de aquí, porque las inversiones de ahí prometen más beneficios, aunque por el gran burocratismo y la falta de regulación aquél mercado es más inseguro. Al mismo tiempo, en el mercado de solares muestran una actividad cada vez mayor las empresas inglesas, alemanas, austriacas e italianas. El mercado sigue caracterizado también por el 'land banking', es decir la adquisición para inversión a largo plazo de solares para construcción o de edificios para demoler, que muestran la confianza inquebrantable, depositada en el mercado húngaro.

Además de Budapest, crece espectacularmente el interés de los inversores extranjeros por la zona cercana a la capital, por las ciudades más importantes del interior del país y también por el lago Balaton. Además de las empresas pioneras de Israel, en este sector últimamente son muy activos también los españoles.

El proyecto ya citado más arriba – de que también los particulares después de cierta cantidad de solares comprados deberán pagar IVA – no tendría un gran efecto sobre el mercado de solares. Primero es que se refiere a dos estratos sociales, a aquellos que participan en muchas transacciones para evadir impuestos y que compran solares por especulación. Por otro lado las limitaciones se han ablandado ya mucho con respecto al proyecto original de la ley.

### Precios característicos de solares aptos para la construcción de edificios de viviendas

Zona	Precio del solar en neto con respecto al metro cuadrado neto, vendible de la vivienda (HUF)	Tendencia de precios con respecto al semestre anterior
Distritos I., II. y la parte interior del XII	160-220,000	↑↑
Parte interior de Nagykörút de los distritos VI y VII	180-260,000	↑↑
Parte exterior de Nagykörút de los distritos VI y VII	80-150,000	↑
Antigua zona de corrosión del distrito XI.	50-70,000	↑↑↑
Zona de rehabilitación del distrito IX	60-80,000	↑↑↑
Zona de Anygyalföld del distrito XIII	50-65,000	↑↑
Distrito XIV	45-90,000	↑↑
Zona de rehabilitación del distrito VIII	45-90,000	↑↑
District 10	25-40,000	↑

Fuente: Otthon Centrum

Para encargar estudios sobre el mercado inmobiliario, estructurados según la necesidad del cliente, pueden comunicarse con nosotros en las siguientes direcciones:



## Otthon Centrum División de Análisis

Teléfono: (+36 1) 487 3321 | Fax: (+36 1) 487 3333

valko.david@oc.hu | www.oc.hu

