

Título:

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Contenido:

Adjunto se remite un documento sobre el mercado inmobiliario en Eslovaquia, publicado recientemente por ICEX (España Exportación e Inversiones) y elaborado bajo la supervisión de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Bratislava.

El documento incluye, entre otros aspectos, información sobre la oferta y la demanda de bienes inmuebles (viviendas, oficinas, locales y centros comerciales y suelo industrial) y la evolución de sus precios. También aporta información sobre algunas cuestiones relacionadas con el acceso al mercado, como por ejemplo la adquisición de propiedades, el sistema impositivo, el derecho urbanístico y regulación del suelo.

Madrid, 9 de enero de 2015

Fdo.: Pedro C. Fernández-Alén
Secretario General

El mercado inmobiliario en Eslovaquia

Noviembre 2014

Este estudio ha sido realizado por
Lourdes Toledano Valero, bajo la supervisión de la
Oficina Económica y Comercial
de la Embajada de España en Bratislava



ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	4
2. DEFINICIÓN DEL SECTOR	6
3. OFERTA	8
1. El sector inmobiliario	8
1.1. Volumen de construcción	8
1.2. Ingresos de la construcción	10
1.3. Factores de la oferta en el mercado inmobiliario	11
2. El mercado residencial	13
2.1. Oferta de viviendas	13
3. El mercado de oficinas	15
4. El mercado de locales y centros comerciales	18
4.1. Tendencias de mercado	20
5. El suelo industrial	22
4. DEMANDA	27
1. Demanda de viviendas	27
1.1. Factores de demanda	27
2. Demanda de oficinas	29
3. Demanda de suelo industrial	30
5. PRECIOS	31
1. Evolución de los precios de la construcción	31
2. Precios de la vivienda	32
3. Precios de las oficinas	35
4. Precios de locales comerciales	36
5. Precios de parques logísticos	37
6. ACCESO AL MERCADO-BARRERAS	39
1. Introducción	39
2. Adquisición de propiedad	39
2.1. Riesgos asociados a la adquisición de propiedad inmobiliaria	40
3. Sistema impositivo específico	41
4. Derecho urbanístico y regulación del suelo	42
5. Inspección de edificios y seguros	45
7. INFORMACIÓN PRÁCTICA	46
1. Empresas	46
2. Ferias	46

3. Publicaciones del sector	48
4. Asociaciones	48
The National Asociation of Real Estate Offices of Slovakia	48
The Association of Construction Entrepreneurs of Slovakia	49
5. Otras direcciones de interés	49
Embajada de España en Eslovaquia	49
Oficina Comercial de España en Eslovaquia	49
Oficina Eslovaca de estadística	50
Banco Nacional de Eslovaquia	50
Ministerio de Finanzas Eslovaco	50
8. OTROS EPÍGRAFES	51

1. RESUMEN EJECUTIVO

Debido a las favorables condiciones de la economía eslovaca (elevado crecimiento del PIB, disminución de la tasa de desempleo y estabilización de precios), así como a la posición estratégica del país, en los últimos años Eslovaquia ha sido un destino atractivo como inversión.

Unido a estas condiciones macroeconómicas favorables, los bajos impuestos, personal cualificado, bajos costes laborales relativos y los incentivos gubernamentales han sido factores decisivos para el elevado incremento de Inversión Directa Extranjera (IDE) que se ha acentuado en los últimos años. Además, la entrada en la zona euro en enero de 2009, así como las reformas que han tenido lugar a lo largo de la última década, han favorecido que el país sea más estable y seguro que antes. Todo esto debería favorecer que el país sea más competitivo, no sólo dentro del sector inmobiliario sino también en todo aquello relacionado con las inversiones.

Respecto al mercado inmobiliario en Eslovaquia, éste ha experimentado un fuerte desarrollo hasta el año 2008, en el que la crisis económica tuvo un fuerte impacto en este sector. Desde entonces, el mercado inmobiliario tiene menores beneficios cada año.

Destaca la construcción de edificios no residenciales – oficinas, centros comerciales y edificación industrial.

Bratislava es la región donde más se construye (25,3% sobre el total), seguida de Zilina (16,1%) y Kosice (11,8%).

Respecto al mercado residencial, éste se ha venido caracterizando por una demanda superior a la oferta en nueva construcción. Sin embargo, debido a la actual situación financiera, la demanda ha disminuido considerablemente.

La tendencia demográfica reciente, el incremento de renta disponible y la mayor facilidad de acceso a préstamos hipotecarios, favorecieron que la demanda de viviendas aumentara en los últimos años, con el consiguiente incremento de precios. Esto se mantuvo hasta finales de 2008. A partir de esa fecha, hemos sido testigos de cómo tanto el sector de la construcción, como el inmobiliario, se veían muy influenciados por la negativa situación financiera global, los bancos han endurecido sus requisitos a la hora de conceder préstamos, aumenta la tasa de desempleo y la población tiene menor poder adquisitivo, con lo que la demanda está cayendo considerablemente y los precios de las viviendas están siendo empujados a la baja.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

En relación a la oferta, el número de licencias de construcción concedidas aumentó en los últimos años, pero el sector de la construcción continúa sufriendo una carencia de mano de obra cualificada, lo que implica muchas veces periodos de construcción más largos y retrasos en la entrega de nuevos edificios. Por otra parte, debido a la crisis, muchos proyectos han quedado parados o han sido pospuestos.

El mercado de centros comerciales está relativamente concentrado en un pequeño número de grandes centros. Actualmente, el espacio comercial por cada 1.000 habitantes es cercano a 560 m².

Mientras que el mercado de oficinas continúa centrado en Bratislava, la promoción de centros comerciales se ha ido moviendo de la capital del país a otras capitales de regiones.

Respecto al mercado industrial y logístico, se espera un fuerte crecimiento en los próximos años debido, entre otros motivos, a la concesión de los Fondos Estructurales de la UE que permitirán mejorar las infraestructuras y comunicaciones con la zona este del país.

La situación actual se podría describir, por tanto, como una desaceleración significativa en el mercado inmobiliario. Se aplica a todos los segmentos, incluida la venta de apartamentos, el inicio de nuevos proyectos de construcción y las actividades generales del mercado inmobiliario residencial.

Los bancos continúan comportándose de manera cuidadosa y conservadora; además, la situación en el mercado de trabajo no se está comportando de manera positiva, con lo que la población solicita cada vez menos préstamos hipotecarios. Por otro lado, el mercado ha mostrado cierta tendencia a la estabilización en los precios, los cuales no deberían caer mucho más, según algunos expertos.

Llama la atención la desproporción existente entre la baja demanda y el elevado número de apartamentos en venta, consecuencia de la actual crisis. Asimismo, hay un record en el número de apartamentos en Bratislava, Zilina, Trnava y Banská Bystrica.

En la capital eslovaca hay alrededor de 5.800 nuevos apartamentos en venta y más de cien proyectos en desarrollo. De estos, en el primer trimestre del año, aproximadamente 44 proyectos (800 apartamentos) fueron terminados y puestos a disposición del mercado.

Algunos expertos consideran que los propietarios de los apartamentos elevaron excesivamente los precios de venta de cara a la adopción del euro, confiando en que la población quisiera depositar sus recursos financieros en el sector inmobiliario. Sin embargo, esto no sucedió pero ahora, los propietarios tampoco quieren aceptar el hecho de que los precios fueron empujados al alza de manera artificial y los quieren seguir manteniendo a ese nivel. Este sería el motivo por el cual el mercado está estancado, ya que los compradores no quieren adquirir apartamentos por ese precio.

2. DEFINICIÓN DEL SECTOR

El presente estudio analiza las actividades del sector inmobiliario en Eslovaquia y comprende la promoción de bienes inmuebles –espacio residencial, oficinas, comercial e industrial- así como la intermediación en la venta y alquiler de éstos.

Desde el punto de vista de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), se distinguen las siguientes actividades inmobiliarias.

-
- 68 Actividades inmobiliarias
 - 681 Compra-venta de bienes inmobiliarios por cuenta propia
 - 6810 Compra-venta de bienes inmobiliarios por cuenta propia
 - 682 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
 - 6820 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
 - 683 Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros
 - 6831 Agentes de propiedad inmobiliaria
 - 6832 Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria
 - 411 Promoción inmobiliaria
-

Respecto a los sectores más íntimamente relacionados con la actividad inmobiliaria destaca el sector de la **construcción**.

A pesar de que en el presente estudio no se analiza en profundidad el sector de la construcción, sí se hará referencia al volumen y costes de construcción así como a su influencia en los precios del sector inmobiliario.

El sector de la construcción es considerado en Eslovaquia como un sector decisivo para el crecimiento de la economía.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Atendiendo a la clasificación de la CNAE el sector se divide en los siguientes epígrafes.

-
- 41 Construcción
 - 411 Promoción inmobiliaria
 - 412 Construcción de edificios
 - 431 Demolición y preparación de terrenos
 - 432 Instalaciones en obras de construcción
 - 433 Acabado de edificios
-

El sector de la construcción es un sector indicativo de la actividad del conjunto de la economía, donde el efecto multiplicativo se manifiesta por sí mismo.

Se trata de un sector que juega un papel importante en la economía y tiene un gran impacto en el crecimiento económico debido a que está ligado a multitud de sectores.

Una disminución en la rentabilidad de este sector puede tener un grave impacto en el crecimiento económico del país.

Otro sector estrechamente relacionado con el mercado inmobiliario es el **sector financiero**, ya que determina la capacidad de compra de los clientes finales y la capacidad de endeudamiento de las empresas promotoras.

-
- 64 Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones
 - 641 Intermediación monetaria
 - 6411 Banco central
 - 6419 Otra intermediación monetaria
-

El sector financiero, es uno de los sectores que más se ve afectado por una disminución de los precios inmobiliarios. Esto se debe principalmente a la variación que experimenta la concesión de préstamos hipotecarios.

Conviene destacar que, como ya se ha mencionado, debido a la difícil situación económica actual, los bancos se muestran más reticentes y conservadores a la hora de conceder préstamos y esto, acompañado de la menor demanda de viviendas, lleva a una disminución en el volumen de préstamos hipotecarios concedidos en lo que va de año.

3. OFERTA

1. EL SECTOR INMOBILIARIO

1.1. Volumen de construcción

En 2012, la **producción total** del sector fue de 4.845,28 millones de euros, un 11,91% inferior a 2011 (5.499,83 Mill. €). En 2013 la producción del sector se situó en 4.611,29 Mill. € (un 4,56% inferior a 2012). Hasta agosto de 2014 la producción total del sector ha sido de 2.696,1 millones de euros, un 4% menos respecto al año anterior en el mismo periodo.

Por regiones destaca la región de Bratislava, que representó el 25,11% de la construcción en 2013. Detrás se situaron las regiones de Zilina y Presov, con 17,35 y 11,91%, respectivamente.

Producción de la Construcción por regiones, 2013 (Mill. €)		
Región	Valor	% total
Bratislava	1.157,93	25,11%
Trnava	404,87	8,78%
Trencin	387,03	8,4%
Nitra	445,28	9,66%
Zilina	800,21	17,35%
Banská Bystrica	361,99	7,85%
Presov	549,32	11,91%
Kosice	504,66	10,94%
Total	4.611,29	100,0%

Fuente: Slovak Statistics

En la región central de Trencin es donde menos se construyó (8,4%).

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

La estructura de la construcción ha ido cambiando a favor de las nuevas reparaciones y mantenimiento que aumentaron algo más del 24% con respecto al año 2009, representando en 2013 el 25,74% del total de volumen construido. El único sector que ha bajado su actividad es el de nueva construcción, reconstrucción y modernización. Desde el año 2009, a pesar de seguir siendo el sector más importante, ha bajado su actividad. un 30,74%.

Durante el mes de agosto de 2014 los trabajos de nueva construcción, reconstrucción y modernización han disminuido un 3,5% respecto al mismo periodo el año anterior.

Volumen de construcción por tipo de trabajo (Mill. €)					
	2009	2010	2011	2012	2013
Nueva construcción, reconstrucción y modernización	4.539,36	4.420,58	4.324,96	3.461,86	3.144,22
Reparaciones y mantenimiento	950,47	935,65	897,65	1.078,42	1.186,79
Construcción en el extranjero	222,06	146,14	202,84	250,26	242,58

Fuente: Slovak Statistics

Tal como se observa en la siguiente tabla, la caída de la construcción ha sido generalizada. Las regiones que mayor descenso han experimentado desde 2009 hasta 2013 son Trencin y Kosice, donde la construcción ha disminuido un 40,56 y un 31,98%, respectivamente.

Banská Bystrica muestra de nuevo el menor descenso durante el periodo (14,94%), seguida de Nitra (20,86%) y Bratislava (26,82%).

Evolución de la construcción por regiones (Mill. €)						
Región	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Bratislava	1.582,4	1.536,9	1.559,9	1.381,6	1.378,5	1.157,9
Trnava	563,3	567,6	522,1	477,2	431,8	404,8
Trencin	651,1	575,3	475,9	471,7	396,6	387
Nitra	562,6	506,2	506,9	529,6	471,7	445,2
Zilina	1.007,3	886,2	850,3	901,9	745,4	800,2
Banská Bystrica	425,5	407,9	444	411,4	360,1	361,9
Presov	726,1	600,9	566,7	608,1	598,8	549,1
Kosice	741,9	670,1	590,2	724,1	572,7	504,6

Fuente: Slovak Statistics

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Respecto a la orientación de la construcción, en 2013 el 85% se llevó a cabo dentro del país.

En el área de la construcción interna, destacaba la construcción de edificios no residenciales, que representaba el 54%. Los edificios residenciales y los trabajos de ingeniería civil contribuyeron con un 24% respectivamente.

Desarrollo de la estructura de producción por orientación de la construcción, en 2013

	Mill. euros	%
Trabajos en el interior	3.942,36	85
- Edificios residenciales	1.105,8	24
- Edificios no residenciales	2.053,72	54
- Trabajos de ingeniería civil	1.122,23	24
- Otros trabajos de construcción ¹	166,85	3
Trabajos en el extranjero	252,69	5

Fuente: Slovak Statistics

En el presente estudio de mercado se analizarán los mercados residencial y no residencial, que forman parte del sector inmobiliario y que suponen más del 70% del total de la construcción llevada a cabo dentro del país.

La construcción de edificios no residenciales, con un valor de 2.053,72 Mill. €, superó a los 1.105,8 Mill. € que supuso la construcción de edificios residenciales en 2013. En el segundo semestre de 2014 la edificación residencial alcanzó los 440,59 Mill. €, lo que supuso el 23% del total construido. Por su parte, la construcción de edificios no residenciales se valoró en 865,39. €, un 50% sobre el total.

1.2. Ingresos de la construcción

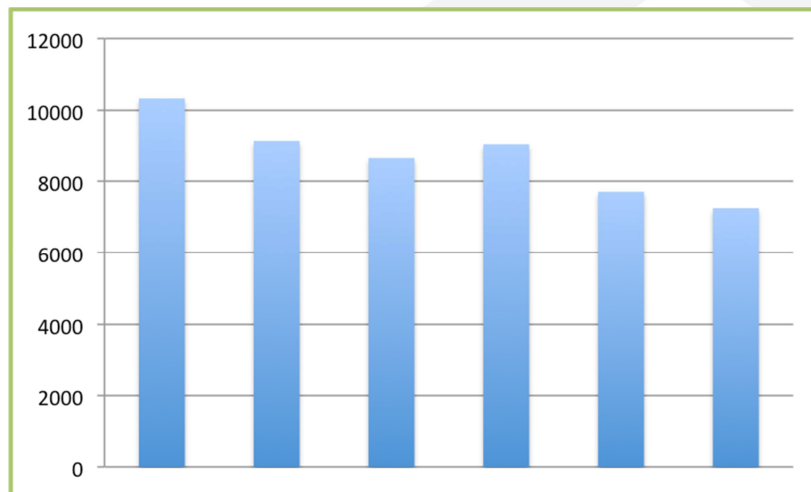
En relación a los ingresos obtenidos en la construcción, la siguiente tabla muestra su evolución en el periodo 2009-2013.

¹ Se refiere a trabajos de construcción no incluidos en nueva construcción, reconstrucción y modernización, reparaciones y mantenimiento, tales como los trabajos de prospección geológica, demoliciones y otros trabajos realizados por contratistas. En términos estadísticos estos trabajos se integran en los edificios no residenciales.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Desde el año 2008, los ingresos han ido disminuyendo progresivamente (a pesar de la breve recuperación del año 2011). En el año 2013 se facturaron 7.249,65 millones de euros, un 29,84% menos que en 2008 (10.333,75 millones).

Ingresos del sector de la construcción, 2008-2013 (Mill. €)



Fuente: Slovak Statistics

1.3. Factores de la oferta en el mercado inmobiliario

Las empresas constructoras basan su oferta en la demanda de inversores y promotores que buscan una mayor rentabilidad de los activos. Por este motivo, los apartamentos y casas de lujo o semilujo constituyen un relativo elevado porcentaje de la construcción, ya que la rentabilidad de este tipo de viviendas es la más alta en el mercado.

A continuación se muestran los principales factores de oferta y cómo éstos afectan al sector:

Número de empleados

Uno de los fenómenos que hasta ahora afectaba a la oferta de vivienda era la carencia de personal cualificado que tiene que afrontar el sector de la construcción y que implicaba periodos de construcción más largos y retrasos en la entrega de nuevos edificios.

El número medio de empleados en la construcción aumentó en el periodo 2008-2009. Sin embargo, en 2010 disminuyó en 4.833 personas y esa tendencia continua a la baja hasta entonces. En total, 22.261 personas menos tienen un empleo en este sector.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Número de empleados en el sector inmobiliario

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Puestos de trabajo	180.836	184.384	179.551	173.039	165.254	158.575

Fuente: Slovak Statistics

Si se comparan los datos trimestrales de los últimos años, se observa una tendencia cíclica muy definida. Se aprecia una disminución del número de empleados en el sector en los trimestres tercero y cuarto. A partir del año 2010 la tendencia es mucho más acusada.

Hay que destacar el incremento experimentado por la productividad laboral media a precios corrientes, que ha pasado de 23.160 en 2008 a 34.730 € por empleado en 2013. Sin embargo, la productividad laboral sigue siendo baja en comparación con España.

Salario nominal medio

Los salarios tanto en el sector como en la economía en general, han crecido considerablemente en los últimos años. Este aumento va acorde a la subida general de salarios que se dio en el conjunto de la economía eslovaca en este mismo periodo (de aproximadamente un 8%).

Salario nominal medio (€/mes)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Salario	555,70	558,76	578,56	603	607	607

Fuente: Slovak Statistics

Cabe destacar que los salarios aumentan conforme lo hace el tamaño de la organización. El salario medio de los autónomos fue de 561,7€ en 2013, mientras que en empresas de más de 500 empleados alcanzó los 985,4€.

Más de la mitad de los trabajadores en el sector son autónomos sin personal a su cargo (105.560) y aportan el 33,7% de la producción total.

Número de licencias de construcción concedidas

El número de licencias de construcción concedidas se fue incrementando incrementado considerablemente en los últimos años, por lo que, en un principio, se esperaba que la oferta final de viviendas continuara en aumento en la actualidad. Sin embargo, a lo largo de los últimos años, muchos proyectos están siendo pospuestos.

Precio y disponibilidad de materiales de construcción

El sector de materiales de construcción ha crecido tímidamente en los últimos años, lo que ha llevado a su vez a un incremento de precios. El aumento experimentado en 2012 fue de 1,6% y en 2013, el crecimiento de los precios de los materiales de construcción fue del 1,4%.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

En determinados materiales el precio es incluso superior a los precios en España.

Disposición y precio del suelo

El precio del suelo depende en gran medida de la localización y de otros factores como las instalaciones con las que cuenta.

En Bratislava, el cada vez menor número de terrenos disponibles para la construcción de edificios residenciales ha causado un elevado nivel de competencia, que se traduce en un aumento de los precios medios.

En este sentido, conviene destacar el Plan de Ordenación Urbana en Bratislava introducido a mediados del 2007, que define las áreas residenciales y comerciales en la capital.

Las zonas más prestigiosas en términos de suelo continúan siendo la colina de Koliba, la zona de Horský Park, el casco antiguo y las orillas del río Danubio que quedan cerca del centro de la ciudad.

Ruzinov, Nové Mesto y Karlova Ves son las zonas residenciales preferidas por la clase media eslovaca.

2. EL MERCADO RESIDENCIAL

2.1. Oferta de viviendas

La oferta de viviendas incluye tanto los nuevos edificios de apartamentos construidos como aquellos que continúan libres en el mercado.

NUMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS

En 2013, 15.100 nuevas viviendas fueron entregadas en Eslovaquia, un 0,98% menos que en 2012, año en el que se entregaron 15.255 viviendas (un 4,24% más que en 2006). Desde el año 2008 se han entregado 2.000 viviendas menos en Eslovaquia, consecuencia de la crisis económica que ha afectado severamente a este sector, a pesar de que el Ministerio Eslovaco de Construcción y Desarrollo Regional esperaba que el ritmo de construcción de viviendas se acelerase y aumentase a un ritmo de 20.000 viviendas anuales para el año 2010.

En lo que respecta a 2014, en el primer semestre del año se terminaron 3.278 pisos, lo que supone un aumento del 9% respecto al mismo periodo del año anterior. Más de un cuarto de estos pisos (1.843) se construyeron en Bratislava. Las regiones donde menos pisos se han construido son la región de Kosice (126 pisos) y la de Presov (193). Además, en los primeros seis meses de 2014 se comenzaron a construir 4.198 pisos, un 14,5% menos que en el primer semestre de 2013. A finales de junio de 2014, había un total de 62.597 viviendas en construcción.

La tendencia que destaca desde hace unos años es el aumento en la proporción de pisos construidos con respecto a los unifamiliares o adosados.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Número de viviendas empleadas						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Actividades de promoción inmobiliaria	17.184	18.834	17.076	14.608	15.255	15.100

Fuente: Slovak Statistics

De las viviendas terminadas en la primera mitad de 2014, 1.843 se construyeron en Bratislava. Se puede observar a continuación una tabla con las viviendas terminadas en el primer semestre de 2014 por regiones y su variación respecto al mismo periodo del año precedente. Cabe destacar que la construcción en las regiones de Bratislava y Trnava sumó un total de 3.154 viviendas, lo que también indica una mayor construcción en la parte occidental del país.

Número de viviendas por regiones	
Región	Terminadas primera mitad 2014
Bratislava	1.643
Trnava	409
Trencin	196
Nitra	198
Zilina	303
Banská Bystrica	211
Presov	193
Kosice	126
Total	3.278

Fuente: Hospodarske Noviny

El tamaño medio de una vivienda en Eslovaquia es de 70,2m².

Viviendas terminadas por cada mil habitantes					
Región	2008	2009	2010	2011	2012
Bratislava	4,1	5,6	7,7	7,1	9,5
Trnava	4,3	3,0	3,7	4,8	4,8
Trencin	2,7	2,5	2,6	2,1	1,9
Nitra	2,4	2,0	1,5	1,9	1,8
Zilina	2,7	2,4	2,9	2,6	2,8
Banská Bystrica	1,5	1,2	1,2	1,4	1,4
Presov	2,2	1,7	2,2	1,7	2,1

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Kosice	1,6	1,1	1,2	1,0	1,3
Total	2,6	2,3	2,8	2,7	3,1

Fuente: Slovak Statistics

En relación al número de viviendas finalizadas por cada mil habitantes, éste dato es de 3,2 para el total del país en 2013 (en 2012 era de 3,1).

En las regiones de Kosice (1,3 en 2012) y Banska Bystrica (1,4 en 2012) es donde menor número de viviendas por habitante se finalizan anualmente.

Por tipo de propiedad, destaca, por un lado, la escasa presencia de cooperativas.

Viviendas finalizadas por tipo de propiedad, 2008-2013						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Sector público	2.632	2.356	2.519	1.568	1.545	1.065
- estatal	1	51	38	24	1	1
- municipal	2.631	2.305	2.481	1.544	1.544	1.064
Sector privado	14.552	16.478	14.557	13.040	13.710	14.035
- empresas	14.527	16.477	14.548	13.033	13.710	14.028
- cooperativas	20	0	0	0	0	0
- asociaciones, partidos políticos e iglesia	4	1	4	7	0	1
- otros	1	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Total	17.184	18.834	17.076	14.608	15.255	15.100

Fuente: Slovak Statistics

3. EL MERCADO DE OFICINAS

El sector de oficinas ha sido siempre un área muy dinámica dentro del sector inmobiliario, si bien ha decaído ligeramente en los últimos años.

La región dominante para nuevos proyectos de oficinas continúa siendo la capital del país, Bratislava, que es además la región más fuerte a nivel económico.

Bratislava está estructurada en 5 distritos y 20 áreas que coinciden con las “partes de la ciudad”.

El mercado de oficinas en Bratislava ha crecido significativamente en los últimos años, aunque ahora se encuentra en proceso de maduración. La zona de ubicación más popular sigue siendo el casco antiguo de la ciudad (Stare Mesto), donde se encuentra más de la mitad del espacio total de oficinas ofertado, seguido por los distritos de Petralka, Nove Mesto y Ruzinov.

Otra zona de ubicación competitiva se localiza en la parte norte del Danubio y al oeste del casco antiguo, aunque un nuevo distrito de negocios está emergiendo en la zona del puerto.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Además, los “mercados de segunda” comienzan a tomar forma con la construcción de nuevos espacios de oficinas de alta calidad en Kosice y futuros proyectos que están siendo evaluados en Trnava, Trenčín y Zilina.

En la actualidad en Bratislava encontramos 1.460 millones de metros cuadrados de espacio de oficinas, de los cuales el 59% son oficinas estándares del tipo A y el resto del tipo B. Desde primeros de 2012 (no hay datos posteriores), se ha completado un total de 16.000 metros cuadrados de oficinas en la capital eslovaca.

En la segunda mitad de 2013, se vendieron 46.800 metros cuadrados de oficinas, una cifra similar a la misma época el año anterior. El volumen de transacciones cayó en su mayoría en empresas de telecomunicaciones (14.120 metros cuadrados), servicios profesionales (13.320 metros cuadrados) y el sector TIC (7.115 metros cuadrados).

El 77% de las transacciones incluyeron oficinas de 500 metros cuadrados o menos, el 12% fue de oficinas de más de 1.001 metros cuadrados y el 11% para oficinas entre 501 o 1.000 metros cuadrados.

Cabe destacar que la tasa de locales sin alquilar aumentó del 10,7%% en el primer semestre de 2013, con 156.000 metros cuadrados libres.

Desde el comienzo de la crisis económica en el año 2009, no se han llevado a cabo grandes proyectos en el sector. A partir de la segunda mitad de 2012 estaba prevista la creación de algunos edificios de oficinas, como el BBC 1Plus de la compañía CA Immo, que sería el primer edificio “ecológico” de Bratislava, y Digital Park III de Penta Inversiones. Estos proyectos, junto a otros de mucha menor envergadura, crearían un nuevo stock de 70.000 metros cuadrados.

La tendencia imperante en el mercado en estos momentos es cambiar de oficinas situadas en edificios antiguos a otras de edificios nuevos y de mejor calidad.

Otra consecuencia de la actual situación económica global, es que multitud de proyectos se están viendo estancados como respuesta a la caída en la demanda y al endurecimiento de las condiciones de financiación.

Según los promotores, desde el año 2009 la caída de construcción de edificios de oficinas ha sido de alrededor de un 45%.

Tasa de no ocupación	
Año	Tasa
2008	14
2009	13
2010	11
2011	12

2012

10

Fuente: Colliers Internacional

Tasa de ocupación en centros de negocios a primeros de 2012

Edificio	Superficie	Tasa de ocupación
Apollo BC II	79.000	60%
Apollo BC	37.440	90%
Tower 115	32.100	100%
BBC 5	30.200	100%
Aupark Tower	29.130	90%
BBC 4	26.000	100%
Lakeside	25.000	28%
CBC 1	24.900	100%
Millenium Tower II	22.600	100%
Millenium Tower I	19.600	100%
BC Galvaniho III	16.500	100%
CBC 2	13.204	100%
Pressburg Trade Center	12.200	100%
Digital Park	11.740	97%
BC Galvaniho II	11.570	100%
AB Strabag	11.439	37%
AC Petrzalka	10.780	0%
BC Aircraft	11.000	53%
Park One	10.855	88%
BBC 1	9.540	100%
Eurovea	8.550	95%
Westend Court	7.700	100%
Plus Centrum	7.400	100%
BC Galvaniho I	7.261	100%
Delta BC	7.250	100%
Trade Center II	6.900	32%

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Rozadol	6.700	100%
Westend Tower	6.640	91%
Lazaretská / Cintorínska	5.500	100%
BC Ravak	5.500	100%
H - Business center	5.284	100%
Shopping Palace	5.000	100%
IPP	5.000	100%

Fuente: J&T Real Estate

4. EL MERCADO DE LOCALES Y CENTROS COMERCIALES

La venta minorista en Eslovaquia ha sufrido cambios sustanciales desde 1990 con el inicio de la privatización, que fue, en esencia, un instrumento de transición del sistema comunista a una economía de mercado.

La transformación de la propiedad y liberalización de precios dio lugar a la introducción de una gran variedad de productos.

Las viejas tiendas fueron privatizadas y otras nuevas se establecieron. Los minoristas eran insuficientes en capital y muchas veces sin experiencia, pero el estándar de venta comercial y marketing fue mejorando poco a poco.

La primera cadena internacional entró en el mercado a mediados de los noventa, cuando K-Mart decidió vender sus 7 centros comerciales a la compañía TESCO.

BILLA, IKEA y Baumax abrieron también en ese periodo sus primeras tiendas, mientras los países vecinos –República Checa, Hungría y Polonia- ya contaban con grandes construcciones de modernos centros comerciales, hipermercados y supermercados.

Tras las elecciones de 1998 Eslovaquia acercó posiciones a la Unión Europea y una masiva afluencia de inversores de carácter internacional comenzaron a llegar al país, lo que favoreció el incremento del poder adquisitivo de la población, tal y como había ocurrido en los países vecinos unos años antes.

Por estos motivos, los promotores comenzaron sus planes para la implantación de proyectos durante la segunda mitad de los años noventa. Fue en el año 2000 cuando Polus City Centre, el primer gran centro comercial, se instaló en Bratislava.

Desde la implantación de este centro comercial en el país, el mercado ha crecido sin parar hasta convertirse –tras Moscú, San Petersburgo y Praga-, en el lugar preferido de ubicación dentro de Europa para las empresas internacionales que buscan espacio comercial.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

El **mercado** de centros comerciales en Eslovaquia está relativamente **concentrado** en un pequeño número de grandes centros. El principal lugar donde encontraremos centros comerciales es en la capital, Bratislava.

Actualmente hay, en todo el país, 280.000 metros cuadrados de centros comerciales (560 por cada 1.000 habitantes). Algunos, como el *Avion shopping* de Bratislava o el Optima de Kosice, tenían planeado aumentar su área. Además, en el año 2012 había 65.000 metros cuadrados de centros comerciales en construcción. Por ejemplo, se planeaba así la construcción de Central (que ya está operativo) de 36.000 metros cuadrados y 3Nity (10.000 metros cuadrados). No obstante, cabe destacar el grado de competencia, así como la disminución en el poder de compra, el empeoramiento de la situación económica y el impacto negativo de la actual crisis sobre varios proyectos que estaban en construcción, lo cual coloca a los promotores en una situación de riesgo.

El **stock** total de centros comerciales modernos en 2012 alcanzó aproximadamente los **488.700 m²**.

Tal y como muestra la siguiente tabla, Bratislava no es el único destino de ubicación para los centros comerciales, mostrándose hoy en día una tendencia creciente a la expansión regional.

Principales centros comerciales en Eslovaquia

Centro Comercial	Ciudad
Danubia	Bratislava
Polus	Bratislava
Aupark	Bratislava
Avion	Bratislava
Atrium	Bratislava
Eurovea	Bratislava
Central	Bratislava
Soravia	Bratislava
Centro Nitra	Nitra
Duben	Zilina
Tulip Centre	Martin
Europa SC	Banská Bystrica
Tesco Gallery	Trnava
Arkadia Mall	Trnava
Big Box Shopping	Trencin

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Cassovia	Kosice
Galéria	Kosice
Optima	Kosice
MAX	Trnava, Trencin, Poprad, Nitra, Dunajská Streda, Skalica,

Fuente: Development News Slovakia

Bratislava lidera el mercado en términos de centros comerciales existentes y en proyecto. Aupark es actualmente el centro comercial más popular de la capital, debido principalmente a su excelente localización y a la densidad de población del área residencial próxima a su ubicación.

Los promotores continúan siendo cautos a la hora de realizar proyectos fuera de Bratislava, lo que se refleja en la escala del tamaño de los proyectos, que raramente exceden de 30.000 m² fuera de la capital.

4.1. Tendencias de mercado

Hasta ahora, la demanda de espacio comercial moderno ha sido elevada, tal y como evidencia el hecho de que el porcentaje de espacio no ocupado en los centros comerciales sea prácticamente cero.

Además, conviene añadir que un elevado porcentaje del espacio comercial que se prevé ofrecer al mercado en los próximos años está alquilado aún sin haber finalizado el proyecto.

En los próximos 3-5 años los centros comerciales en Eslovaquia comenzarán a competir principalmente por la localización, accesibilidad y composición de sus arrendatarios mediante nuevas estrategias y ofreciendo distinción mediante la especialización en determinados segmentos de consumidores, haciendo énfasis en la calidad del producto.

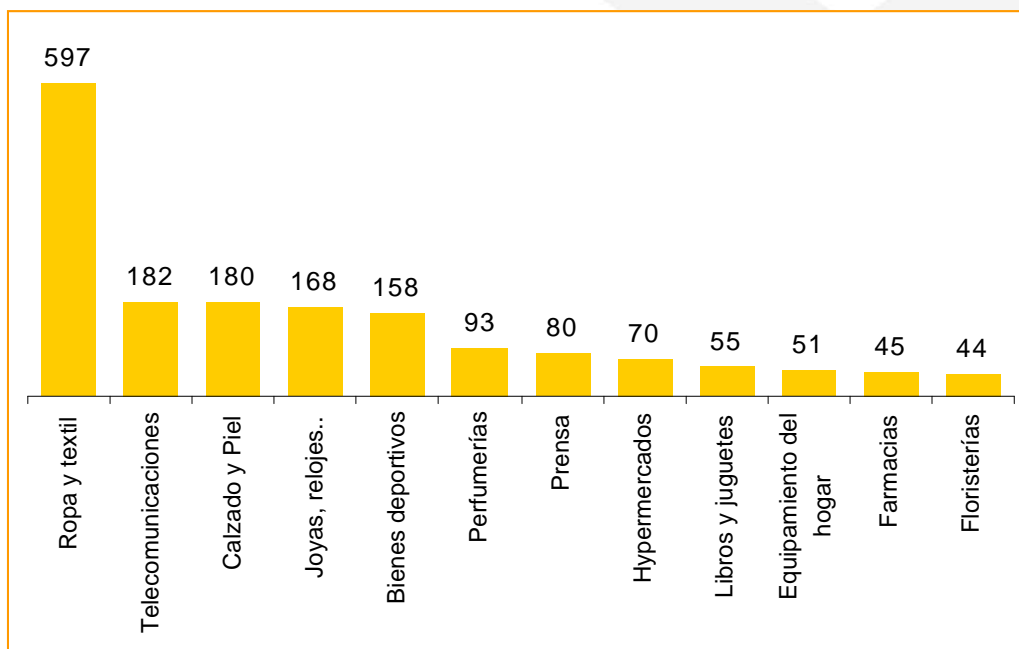
Se espera además la expansión de centros comerciales de menor tamaño – como Aquario Nové Zámky, Zemplín Market Michalove – o hipermercados, y particularmente supermercados en áreas menos saturadas del país.

Según los expertos en el sector, la mayor perspectiva para la construcción de centros comerciales se encuentra en ciudades de entre 25.000 y 30.000 habitantes y con áreas de captación de alrededor de 80.000 consumidores.

Los promotores en este tipo de regiones se decantan por hipermercados y supermercados con pequeñas galerías comerciales o incluso los llamados “Family Centres” con supermercado y un espacio comercial de entre 5.000 y 6.000 m² (modelo Big Box).

Respecto a la composición de los centros comerciales, predominan las tiendas de ropa y textil seguidas de aquellas de los sectores de telecomunicaciones y calzado y piel.

Composición de los centros comerciales por tipos de tiendas



Fuente: GfK Slovakia

En la actualidad, los promotores de centros comerciales se plantean la discusión de si los centros comerciales deben estar localizados en las afueras o en el centro de las ciudades. Para los promotores resulta más ventajoso construir a las fueras debido al menor precio del suelo así como la disponibilidad del mismo, que permite mayores posibilidades de construcción de una amplia zona de aparcamiento. De este modo, los consumidores tienen un fácil acceso al centro comercial, ofreciendo mayor facilidad y rapidez para realizar sus compras.

Además, la gente con mayor poder adquisitivo no acude a centros donde no puede llegar en coche, ya que buscan principalmente la comodidad de poder llegar hasta las puertas del establecimiento.

El suelo en el centro de las ciudades y cerca de las zonas peatonales tiene menor disponibilidad y exige una rentabilidad financiera mayor.

En la actualidad, se observan 3 principales tendencias en la construcción de nuevos centros comerciales.

- Creación de más espacio dedicado al entretenimiento y actividades de tiempo libre –salud, deporte y cines–.
- Aumento del área construida y de las instalaciones dedicadas al aparcamiento.
- Construcción de centros comerciales como una parte de un complejo multifuncional.

En relación a los visitantes de los centros comerciales, encuestas al consumidor realizadas en los mismos centros comerciales, confirman que lo que buscan los consumidores en este tipo de recintos es la posibilidad de realizar compras y pasar tiempo de ocio en un mismo lugar.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Visitar un centro comercial se ha convertido en una clase de realización social.

Por este motivo este nuevo fenómeno –que consiste en ver a otra gente y ser visto en el centro comercial-, debe ser tenido en cuenta.

Para que un centro comercial sea considerado atractivo, debe ofrecer un gran abanico de marcas, restaurantes, atracciones, zona para niños, zonas espaciosas y luminosas, y un amplio horario comercial.

Respecto al horario comercial, los eslovacos priman un centro que abra los 7 días de la semana desde la mañana hasta la noche.

5. EL SUELO INDUSTRIAL

El mercado de suelo industrial y logístico se ha beneficiado en los últimos años de los fuertes volúmenes de inversiones directas extranjeras, principalmente en los sectores automovilístico y manufacturero.

El **sector logístico** ha sido uno de los sectores que mayor crecimiento ha experimentado en la economía eslovaca.

El país es hoy en día el mayor productor de coches (per capita) en Europa, con una producción de 575.776 coches por año en 2013. Esta actividad es la mayor conductora de demanda de instalaciones logísticas en el país. No obstante, es uno de los sectores más frágiles de la economía eslovaca debido a su dependencia de las exportaciones. Por la actual situación económica, tanto la demanda como la producción de vehículos están disminuyendo.

La localización estratégica del país en el centro de Europa –próximo a los mercados de Ucrania, Rusia, República Checa, Hungría y Austria, principalmente -, el elevado crecimiento del sector industrial, expansión del sector minorista y una cualificada fuerza laboral con bajos salarios relativos son los que favorecieron la expansión de este sector.

En la actualidad, la mayoría de las actividades logísticas se concentran en el oeste del país, si bien es cierto que en el largo plazo se espera un aumento de la demanda en la región cercana a Ucrania, debido entre otros motivos a los menores costes laborales, gran disponibilidad de suelo e incentivos regionales promovidos por el gobierno. Aunque a pesar de todo ello, las infraestructuras de carreteras que cruzan el país deben ser mejoradas.

Eslovaquia, y Bratislava en particular, están situadas en tres importantes **corredores internacionales** por carretera, vías férreas y vías fluviales que trazan unos ejes de norte a sur y de este a oeste del país.

Por tierra, Bratislava está situada en el corredor IV, por una red de carreteras y vías férreas que une Alemania y Austria con los países del sureste europeo – Bulgaria, Grecia y Turquía-, vía República Checa, Hungría y Rumania.

El corredor V, une Austria con Ucrania vía Bratislava, Zilina y Kosice.

Por otra parte, la ciudad de Bratislava crece a orillas del río Danubio (corredor VI), que atraviesa diez países y que ha sido un importante canal de unión desde hace siglos.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Por el puerto de Bratislava pasan alrededor de 3,2 millones de toneladas de carga anualmente², a pesar de que una parte de la capacidad del puerto continúa no siendo utilizada.

El Puerto de Bratislava ha experimentado un creciente volumen de negocios desde que Bulgaria y Rumania se unieran a la UE en 2007, ya que ambos países utilizan esta vía de transporte para exportar sus productos al resto de países de la UE.

Hasta hace no mucho, el mercado de construcción industrial estaba dominado por dos empresas locales; J&T y HB Reavis.

En la actualidad otras empresas extranjeras están presentes en el mercado; Karimpol (Austria), Parkridge (Reino Unido), o UBM (Austria).

En general, la propiedad del suelo está muy fragmentada y ésta pertenece la mayoría de las veces a granjeros locales.

El **stock industrial** total en Eslovaquia contaba con aproximadamente 1.142.000 m² a finales de 2012. La mayoría de este espacio se concentra en Bratislava, que cuenta con un alrededor del 68% del parque logístico eslovaco. En 2012 se construyeron, además, 87.000 m², menos que otros años.

Asimismo, la caída de espacio no ocupado del tipo A cayó del 10 al 6,3%. Los alquileres eran de aproximadamente 4,14 euros por metro cuadrado en relación con la exigencia de una instalación media de 5.000 metros cuadrados.

A continuación se presenta un resumen de las principales ubicaciones de naves industriales en el país.

- **Región de Bratislava**

Es la localización más atractiva debido a su proximidad a la capital y a la cercanía de las auto-vías D1 y D2, que pasan por el noreste hacia Trnava y dirección norte hacia Brno y Praga.

Otra localización atractiva dentro de la capital es el aeropuerto internacional de Bratislava.

Aunque las actividades logísticas se concentran principalmente en el oeste de Eslovaquia, las regiones central y este del país están siendo destino en los últimos años de nuevos parques, aunque el problema principal, como ya se ha comentado antes, sigue siendo la pobre calidad de la red de infraestructuras y carreteras.

- **Autovía D2; Lozorno, Malacky**

Lozorno y Malacky son localidades que atraviesa la autovía D2 que va desde Bratislava a la frontera con República Checa.

Debido a la escasa distancia de la frontera con República Checa (65 km.) y a la frontera con Austria (5 km.) el área que comprende el total de esta autovía cuenta con un considerable potencial de desarrollo.

² Fuente: European Commercial Property Market 2010, King Sturge.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

El centro de producción de Volkswagen está localizado cerca de Lozorno lo que hace que en las cercanías se sitúen multitud de empresas proveedoras y de subcontrata – Lear Corporation, Jonson Controls, Siemens, Delphi, Faurecia, etc. -.

- Autovía D2; Svätý Jur, Senec y Raca

La proximidad a Bratislava, excelente conexiones con la autovía y disponibilidad de suelo a bajo precio han hecho esta zona muy atractiva.

- Oeste de Eslovaquia

A menos de dos horas de Bratislava se encuentran ubicadas dos grandes plantas de producción de automóviles, PSA Peugeot Citroën en Trnava y KIA-Hyundai Motros en Zilina.

- Este de Eslovaquia

A pesar de los problemas con las infraestructuras, los menores costes salariales del este del país han hecho que inversores internacionales instalen en esta zona sus naves industriales.

Getrad Ford y US Steel tienen plantas en Kosice.

La siguiente tabla muestra una relación de los parques industriales instalados en el país y su tamaño. Para información más detallada se puede consultar la página Web de la Agencia Eslovaca de Inversiones (www.sario.sk).

Principales Parques Industriales			
Nombre del parque	Tamaño (Ha)	Región	Distrito
Senica	190 + 14	Trnava	Senica
Devínska Nová Ves	11,32	Bratislava	Bratislava IV
Sládkovicovo	30	Trnava	Galanta
Sered	16,4 + 9,9	Trnava	Galanta
Hlohovec	11,99	Trnava	Trnava
Samorin	9	Trnava	Trnava
Skalica	1,9	Trnava	Trnava
Galanta-East	33,3	Trnava	Galanta
Trnava	18	Trnava	Trnava
Poltár	24,52 + 8,55	Banská Bystrica	Poltar
Krupina	20 + 5	Banská Bystrica	Krupina

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Lucenec	20,8	Banská Bystrica	Lucenec
Tomášovce	30 + 67	Banská Bystrica	Lucenec
Marlý Krtís	20	Banská Bystrica	Velký Krtis
Rimavská Sobota	12	Banská Bystrica	Rimavská Sobota
Zarnovica	53	Banská Bystrica	Zarnovica
Salková	37,5	Banská Bystrica	Banská Bystrica
Kriván	80	Banská Bystrica	Detva
Viglas Pod Bachtárom	37,88	Banská Bystrica	Detva
Kosice	80	Kosice	Kosice
Strázske	40	Kosice	Michalovce
Michalovce	17,6	Kosice	Michalovce
Trebisov	10 + 60	Kosice	Kosice
Levice - Gena	51,64	Nitra	Levice
Vráble	4	Nitra	Nitra
Nitra	210	Nitra	Nitra
Zlaté Moravce	24	Nitra	Zlaté Moravce
Presov	64	Presov	Humenne
Záborské	26	Presov	Presov
Kezmarok	10 + 20	Presov	Kezmarok
Poprad	23	Presov	Poprad
Bardejov - východ	72,3	Presov	Bardejov
Vranov nad Topľou - Fero-vo	18	Presov	Vranov nad Topľou
Myjava	16	Trencin	Myjava
Prievidza	47,18	Trencin	Prievidza
Trencin	117	Trencin	Trencin
Bytca	48,58	Zilina	Zilina
Martin - Sucany	436	Zilina	Martin
Prologis Park GalantaGán	125	Galanta-Gán	Galanta-Gán
Senec Logistics Centre	45	Senec	Senec
Prologis Park Senec	28,2	Senec	Senec

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Westpoint Park Lozorno	27,5	Lozorno	Lozorno
DNV Logistics	17	Bratislava	Bratislava
Farm.a - Logistic center Bratislava	10	Bratislava	Bratislava
Logibax	3,6	Bratislava	Bratislava
Asbis*	2,1	Bratislava	Bratislava
i-Center*	1,65	Bratislava	Bratislava
TNT*	1,5	Bratislava	Bratislava
Prologis Park Nové Mesto	25	Nové Mesto nad Vahom	Nové Mesto nad Vahom
Eyemaxx/GoAsset Park Nové Mesto	22,5	Nové Mesto nad Vahom	Nové Mesto nad Vahom
Logistics Centre Petrovany	15	Petrovany	Presov
IPEC Point Presov	1	Presov	Presov
PP Horný Hricov	8	Horný Hricov	Zilina

Fuente: SARIO; J&T Real Estate

4. DEMANDA

1. DEMANDA DE VIVIENDAS

Respecto a la demanda de viviendas, destaca el aumento que se ha dado en la compra de apartamentos cerca de centros de ski y otras localizaciones turísticas como campos de golf o instalaciones termales.

Por otra parte, aumenta la preocupación por el aislamiento termal de las viviendas con el objetivo de la reducción de consumo energético de los edificios, tanto en nuevos edificios como en la modernización y reconstrucción de antiguos.

En términos de propiedad, en lo últimos años el incremento de demanda ha sido mucho mayor en los apartamentos de menor tamaño, mientras que los adosados y unifamiliares han presentado los menores crecimientos.

No obstante, como se ha explicado previamente, desde comienzos del año 2009 la demanda de viviendas ha caído debido a la crisis, los elevados precios, la creciente dificultad en la obtención de créditos hipotecarios, el aumento de la tasa de paro y la caída en el poder de compra de la población.

A continuación se muestran los principales factores de demanda y cómo éstos afectan al sector.

1.1. Factores de demanda

- Renta disponible

Los precios del sector inmobiliario están muy relacionados con el ciclo económico.

En los últimos años, el país había experimentado un importante descenso del desempleo, así como un apreciado aumento de los salarios nominales, lo que dio lugar a un incremento de los ingresos disponibles por las familias. Sin embargo, esta situación ha cambiado en el último año, el desempleo ha aumentado y, por tanto, los ingresos de las familias han disminuido. Esto se ve reflejado en la menor demanda de pisos.

El salario nominal ha crecido a un ritmo de entre el 7 y el 10% durante el periodo 2008-2013.

Salario medio mensual (€)					
2008	2009	2010	2011	2012	2013
723	744	769	786	805	824

Fuente: Slovak Statistics

Debido al incremento de los ingresos disponibles, las familias podían afrontar con mayor facilidad la compra de una vivienda o contratar un préstamo hipotecario, lo que favorecía la demanda y presionaba los precios al alza. No obstante, como ya hemos mencionado, debido a la situación actual de crisis, los bancos son más reacios a la hora de conceder hipotecas y el número de parados está aumentando (hasta este año que ha comenzado a disminuir la tasa de desempleo) y esto afecta a la capacidad de compra de viviendas de la población, lo cual ya está repercutiendo sobre las ventas de pisos y los precios, tanto de venta como de alquiler.

- Intereses nominales y reales

Otro factor importante que afecta a la demanda de viviendas es el tipo de interés. En un entorno de bajos tipos de interés las familias tendrán mayor capacidad de afrontar un préstamo hipotecario.

Desde que se empezaron a notar los efectos de la actual crisis, y debido a que desde enero de 2009 el tipo de interés es el fijado por el Banco Central Europeo, la tendencia de los tipos de interés es que la tasa sea decreciente.

- Desarrollo demográfico

El porcentaje de población comprendida entre el rango de edad de 20 y 40 años, es de 38%, porcentaje bastante más elevado que en muchos países europeos.

Por otro lado, el número de personas entre 25 y 34 años – que es el rango medio de edad de los compradores de primera vivienda –, no ha dejado de crecer desde 1997, llegando en la actualidad a representar el 23% de la población total.

Este desarrollo demográfico, unido al aumento de los ingresos familiares, ejerció en los últimos años una considerable presión en el mercado inmobiliario con el consiguiente incremento de precios. Como hemos comentado previamente, debido a la crisis económica global, esta situación está cambiando.

- Demanda extranjera

En los últimos años, la llegada de inversores extranjeros a los países de Europa Central y del Este ha incrementado la demanda dentro del sector inmobiliario.

Esta demanda extranjera orientada a la inversión, muchas veces meramente especulativa, ha propiciado también un mayor aumento de precios.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Actualmente, debido a la situación económica global, la demanda extranjera también se ha visto afectada de manera negativa.

- Apoyo estatal

El Gobierno Eslovaco utiliza tres tipos de instrumentos fiscales de apoyo a la compra de vivienda.

1. Descuento en el impuesto sobre la renta por las aportaciones a una cuenta vivienda.
2. Subsidio estatal en el tipo de interés hipotecario³.
3. El “State Fund for Housing Development”, a través del cuál el gobierno concede préstamos con tipos de interés más favorables no solo para viviendas individuales sino también para ciudades y municipios, así como para comunidades de propietarios. El apoyo también puede tomar forma de subvenciones concedidas para la construcción de viviendas con el objetivo de ser alquilados y a comunidades de propietarios para la reconstrucción y mejora del edificio.

2. DEMANDA DE OFICINAS

Eslovaquia ha ganado reputación por ser un lugar adecuado donde invertir - tanto para negocios locales como extranjeros-, debido principalmente a los bajos salarios relativos y las reformas sociales e impositivas llevadas a cabo por el gobierno en los últimos años.

Como resultado de estas reformas numerosas empresas internacionales han decidido implantarse en el país.

La tendencia actual está dominada por la demanda ejercida por compañías ya establecidas que quieren expandir sus operaciones, siendo las principales responsables de la absorción de espacio de oficinas en el mercado.

Para la mayoría de las empresas el centro (Stare Mesto) es el lugar idóneo donde situarse, debido a las buenas conexiones del transporte público, mayor visibilidad, accesibilidad y proximidad a los clientes. Si bien, es cierto que es también el lugar donde los precios suelen ser mayores.

Respecto a la demanda de oficinas en el primer trimestre de 2014, ésta permaneció fuerte, siguiendo la tendencia observada en 2013 y dejando ver un buen comienzo de año para el sector. Más de una tercera parte de las oficinas adquiridas –tanto en alquiler como en venta-, fueron transacciones de más de 5.000 m². El 73% de las adquisiciones provenían de oficinas nuevas.

³ La contribución estatal asciende al 1,5% con una disminución paralela del tipo de interés bancario de al menos un 1%.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Respecto a la estructura de adquisiciones, destacó la demanda por parte de empresas de informática y altas tecnologías, que sumaron el 30% del total de adquisiciones. Empresas del sector financiero sumaron el 26%, mientras que empresas manufactureras, del sector industrial y energético alcanzaron juntos el 15% del total adquirido.

3. DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL

La mayor demanda de parques logísticos y almacenes minoristas se da en **Bratislava**. Las principales áreas industriales se concentran en la parte noroeste de la ciudad (autopista D2) y noreste (autopistas D1 y D61).

Actualmente el gobierno intenta estimular las inversiones industriales y logísticas en el este de Eslovaquia mediante la concesión de subvenciones con cargo a los **Fondos Estructurales** aprobados por la Unión Europea.

Tal y como se ha comentado anteriormente, la elevada disponibilidad de mano de obra en el este del país y sus bajos costes relativos son las principales ventajas de esta zona.

Parte de la demanda viene de compañías austriacas de mediano tamaño que buscan moverse tras la frontera austriaca-eslovaca para beneficiarse de los bajos salarios relativos, menor precio del suelo y menores tasas impositivas de su país vecino.

También existen muchos casos de empresas internacionales que ubican sus oficinas centrales en Eslovaquia para aprovecharse de las buenas redes logísticas y distribuir sus productos a los países vecinos.

En el pasado, el desarrollo de un proyecto industrial estaba basado en casi la totalidad de los casos en las necesidades específicas del cliente que encargaba el proyecto. Sin embargo, la tendencia actual es al aumento de la construcción de naves industriales que no han sido encargadas previamente por ninguna empresa y donde el objetivo especulativo está más presente. Este segundo caso se da principalmente en la región de Bratislava.

La **tasa de espacio sin ocupar** en los parques industriales ha sido **baja** en los últimos 4 años (4-6%). A pesar de ello, conviene mencionar que este ratio es más elevado en Bratislava y alrededores (10-12%), principalmente por el motivo especulativo de las operaciones. Sin embargo, la tasa de espacio industrial sin ocupar fuera de Bratislava es cercana a cero, ya que se trata principalmente de naves a medida encargadas por la empresa que desea instalarse.

5. PRECIOS

1. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA CONSTRUCCIÓN

Los precios de la construcción afectan directamente al sector inmobiliario, por lo que es conveniente realizar un breve análisis de los mismos y de su evolución en los últimos años.

Respecto a la variación de precios por tipo de construcción, la siguiente tabla muestra los datos para el periodo 2007-2013.

No se observa una variación significativa en la evolución de los precios en los diferentes tipos de construcción analizados (residencial, no residencial e ingeniería civil).

Evolución de los precios de construcción, 2007-2013 (índices)							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nueva construcción, modernización y reconstrucción							
> Índice 2000 = 100	108,0	114,1	89,2	96,5	98,2	87,5	94,7
- Edificios residenciales							
> Índice 2000 = 100	108,3	114,5	82,2	105,1	100,3	74,4	125,8
- Edificios no residenciales							
> Índice 2000 = 100	108,4	114,5	76,2	106	105,7	93,1	95,6
- Ingeniería civil							
> Índice 2000 = 100	107,5	113,5	95,5	89,9	108,2	69	131,3
Reparaciones y mantenimiento							

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

> Índice 2000 = 100	107,7	113,4	85,9	97,5	95	119,1	109,1
Total							
> Índice 2000 = 100	107,9	113,9	88,7	95,4	98,2	87,5	94,7

Fuente: Slovak Statistics

2. PRECIOS DE LA VIVIENDA

En los últimos años el país ha experimentado un importante aumento de precios en el sector inmobiliario. Sin embargo, desde el año 2009, la tendencia de los precios ha cambiado y se observa un descenso continuado en el tiempo de los mismos. En el área residencial el incremento de precios alcanzó una cuota del 18,1% en 2008, según el Banco Nacional de Eslovaquia, y de 23,9% en 2007⁴. Podemos observar así que, a pesar de que los precios en 2008 continuaron creciendo, lo hicieron en menor proporción que el año precedente y que, efectivamente, la tendencia actual es a la baja, especialmente por la actual situación económica.

Precios Residencial (índices anual y año 2002=100)			
Periodo	Precio en €/m ²	Var. Precios (%)	
		año 2002=100	anual
2014			
3T 14	1.215	205,2	-0,4
2T 14	1.211	204,6	-1,5
1T 14	1.221	206,3	-1,5
2013	1.226	207,1	-0,9
4T 13	1.215	205,2	-2,6
3T 13	1.220	206,1	-1,6
2T 13	1.230	207,8	0,2
1T 13	1.240	209,5	0,4
2012	1.237	209	-1,1
4T 12	1.247	210,6	0,9
3T 12	1.240	209,5	-0,6
2T 12	1.227	207,3	-2,3
1T 12	1.235	208,6	-2,3
2011	1.251	211,3	-3,1
4T 11	1.236	208,8	-2,7
3T 11	1.248	210,8	-4,3
2T 11	1.256	212,2	-2,9
1T 11	1.264	213,5	-2,5
2010	1.291	218,1	-3,9
4T 10	1.270	214,5	-2,1
3T 10	1.304	220,3	-1,4
2T 10	1.293	218,4	-3,7

⁴ La variación de precios está calculada sin incluir el efecto del tipo de cambio.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

1T 10	1.296	214,5	-8,3
2009	1.344	227	-11,1
2008	1.511	255	22,1
2007	1.238	209	23,8

Fuente: Banco Nacional de Eslovaquia

En el tercer trimestre de 2014, el precio medio por metro cuadrado en Bratislava era de 1.641 €, un 0,36% inferior al mismo periodo en 2013. Es en dicha región de Bratislava donde seguimos encontrando el precio residencial más elevado. En 2013 el precio medio del metro cuadrado en Bratislava era de 1.660 euros, un 0,06% inferior que en 2012. La siguiente región más cara era Kosice, con un precio medio de 928 euros (un 4,43% inferior que en 2013). La región de Trnava ocupa el tercer lugar, con un aumento del 0,24% respecto a 2012 (826 euros el metro cuadrado). Al igual que en 2012, Nitra es la región donde se registra el precio por metro cuadrado más bajo, que era en 2013 de 585 euros y, a pesar de ser el precio más bajo, representó un descenso del 4,41% respecto al año anterior.

En 2013, los precios de las residencias en el conjunto del país disminuyeron un 0,9% respecto al año anterior. Esto supone que continua el descenso progresivo de precios de la vivienda que empezó en el año 2008, si bien desde el año 2010 los precios disminuyen más lentamente

Respecto a la variación de precios experimentado en el sector, destaca la región de Kosice, donde los precios sufrieron una caída del 23,02% respecto al mismo periodo del año anterior. La región que menos disminución en los precios ha sufrido es la de Nitra, donde éstos cayeron tan solo un 3,2%.

La desaceleración en el crecimiento de los precios ya había comenzado en 2008 en todo el país. Durante el primer trimestre, los precios crecieron un 34,5% pero en el último trimestre el crecimiento fue de tan solo un 6,4%.

Precios residencial por regiones (€/m ²)									
Periodo	Precio €/m ²	Precio por regiones							
		BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2014									
3T 14	1.214	1.642	823	582	628	783	754	936	764
2T 14	1.211	1.638	819	579	626	797	748	924	767
1T 14	1.221	1.652	827	584	636	795	731	894	777
2013	1.226	1.660	826	585	642	776	737	928	787
4T 13	1.215	1.648	815	578	642	779	726	894	787
3T 13	1.220	1.648	815	578	642	779	726	894	769
2T 13	1.230	1.667	827	587	639	767	724	945	787
1T 13	1.240	1.670	843	588	645	785	758	955	805
2012	1.237	1.661	824	612	657	760	764	971	803
4T 12	1.247	1.679	820	600	639	776	746	971	803
3T 12	1.240	1.662	831	602	651	763	755	999	805
2T 12	1.227	1.644	818	626	658	754	770	954	793

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

1T 12	1.235	1.658	827	620	682	748	786	960	797
2011	1.251	1.677	834	624	695	757	769	975	822
4T 11	1.236	1.662	824	634	648	747	764	954	819
3T 11	1.248	1.671	833	641	690	759	771	972	809
2T 11	1.256	1.682	832	618	693	764	779	978	811
1T 11	1.264	1.694	846	602	712	759	760	996	837
2010	1.291	1.726	850	620	685	790	791	941	826
4T 10	1.270	1.713	864	576	706	748	737	993	831
3T 10	1.304	1.740	844	633	662	801	810	942	809
2T 10	1.293	1.725	832	627	680	815	825	911	815
1T 10	1.296	1.728	861	643	691	794	792	919	850
2009	1.344	1.749	937	709	759	864	789	922	899
2008	1.511	1.972	1.006	744	830	945	851	1.137	1.051
2007	1.238	1.666	799	517	612	709	686	812	747

Fuente: Banco Nacional de Eslovaquia

El precio de los apartamentos de menor tamaño ha seguido una tendencia de crecimiento mayor que aquellos de mayor tamaño.

El precio medio de un apartamento de una habitación experimentó un decrecimiento del 0,5% en 2013 respecto al año anterior. Los precios siguieron disminuyendo en el tercer trimestre de 2014.

El precio medio de una vivienda de una habitación era de 1.415 €/m² en 2013, mientras que el precio medio por m² de una de 5 habitaciones era de 1.411 €, es decir, casi un 0,3% más barato.

El m² de las casas y villas registró un precio de 1.099 y 1.935€, respectivamente en 2013. En el tercer trimestre de 2014, estos precios eran de 1.079 y 1.810€, un 1,82 y un 6,45% más baratos, respectivamente.

La siguiente tabla recoge la evolución de precios del sector dividido por tipo y tamaño de la vivienda.

Precios residencial por tipo de apartamento y casa (euros/metro cuadrado)

Periodo	Pisos y casa	Nº habitaciones					Casas	Tipo	
		1	2	3	4	5 o más		Casas	Villas
3Q 2014	1,289	1,401	1,339	1,228	1,234	1,420	1,096	1,079	1,810
2Q 2014	1,288	1,395	1,345	1,221	1,243	1,405	1,083	1,066	1,815
1Q 2014	1,288	1,400	1,329	1,226	1,263	1,350	1,108	1,090	1,911
2013	1,288	1,415	1,330	1,226	1,234	1,411	1,115	1,099	1,935
4Q 2013	1,281	1,399	1,319	1,220	1,246	1,372	1,098	1,081	1,888
3Q 2013	1,286	1,418	1,326	1,224	1,226	1,408	1,101	1,086	1,877
1Q 2013	1,298	1,412	1,346	1,237	1,236	1,471	1,133	1,118	2,008
2012	1,297	1,422	1,351	1,241	1,215	1,381	1,118	1,104	1,905

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

4Q 2012	1,294	1,419	1,341	1,236	1,232	1,403	1,158	1,144	1,969
3Q 2012	1,298	1,420	1,354	1,237	1,231	1,385	1,126	1,111	1,984
2Q 2012	1,290	1,406	1,355	1,233	1,193	1,358	1,099	1,085	1,871
1Q 2012	1,305	1,444	1,353	1,256	1,204	1,379	1,090	1,078	1,796
2011	1,315	1,424	1,370	1,259	1,247	1,376	1,109	1,096	1,778
4Q 2011	1,309	1,419	1,360	1,255	1,243	1,372	1,085	1,070	1,894
3Q 2011	1,312	1,425	1,367	1,256	1,247	1,352	1,103	1,092	1,765
2Q 2011	1,316	1,424	1,379	1,257	1,249	1,350	1,116	1,103	1,745
1Q 2011	1,324	1,428	1,373	1,270	1,247	1,432	1,133	1,119	1,708
2010	1,333	1,437	1,384	1,270	1,264	1,500	1,156	1,142	1,865
4Q 2010	1,332	1,412	1,391	1,270	1,286	1,455	1,138	1,123	1,839
3Q 2010	1,340	1,443	1,396	1,278	1,259	1,555	1,173	1,161	1,844
2Q 2010	1,329	1,439	1,372	1,267	1,259	1,538	1,143	1,127	2,000
1Q 2010	1,332	1,452	1,379	1,266	1,253	1,452	1,167	1,157	1,775
2009	1,375	1,511	1,424	1,292	1,300	1,491	1,206	1,179	1,825
2008	1,574	1,806	1,655	1,452	1,416	1,472	1,270	1,256	1,877

Fuente: Banco Nacional de Eslovaquia

3. PRECIOS DE LAS OFICINAS

Algunos promotores e inversores tienen tablas de precios con variaciones dependiendo del tamaño del cliente.

La siguiente tabla muestra los precios generales tanto de alquiler como de compra en el mercado de oficinas para el tercer trimestre del año 2014.

MERCADO DE OFICINAS EN ESLOVAQUIA (en €)				
BRATISLAVA	bajo	medio	alto	rentabilidad con precio medio ⁵
Oficina alquiler m ² /año	98,4	126	154,8	7,9%
Oficina venta m ²	958	1.512	2.325	
NITRA	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m ² /año	63	103	266	10,0%
Oficina venta m ²	730	1.029	1.328	

⁵ Rentabilidades obtenidas a precio medio de alquiler y venta.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

TRNAVA	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m2/año	56	106	126	n.d.
Oficina venta m2	n.d.	n.d.	n.d.	
TRENCIN	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m2/año	73	100	129	8,3%
Oficina venta m2	797	1.195	n.d.	
KOSICE	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m2/año	63	85	122	10,0%
Oficina venta m2	597	996	1.228	
PRESOV	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m2/año	46	66	800	n.d.
Oficina venta m2	n.d.	n.d.	n.d.	
BANSKA BYSTRICA	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m2/año	50	73	146	5,5%
Oficina venta m2	996	1.328	1.560	
ZILINA	bajo	medio	alto	rentabilidad media
Oficina alquiler m2/año	60	88	96	10,0%
			n.d.	
Oficina venta m2	n.d.	996		

Fuente: Slovak Spectator, Statistics

Tal y como se ha comentado anteriormente, la tendencia en los precios de alquiler de oficinas en los últimos años ha sido de estabilización o incluso de una leve disminución de precios en algunos casos.

4. PRECIOS DE LOCALES COMERCIALES

La elevada demanda de espacio en centros comerciales ha dado lugar a un incremento de precios por metro cuadrado en los últimos años.

La siguiente tabla muestra los precios del espacio comercial en las principales ciudades del país para el año 2013.

Conviene destacar que el precio por metro cuadrado varía inversamente en relación con el tamaño del local, es decir, en los locales de menor tamaño el precio por metro cuadrado es mayor.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Los precios mostrados en la siguiente tabla corresponden a medias estadísticas. Los precios reales varían de manera importante dependiendo tanto de la ubicación del local como de otros muchos factores.

LOCALES COMERCIALES (€/m ² /año)			
Tipo de precio	bajo	medio	alto
Bratislava	139	183	305
Nitra	96	163	266
Trnava	73	166	299
Trencin	100	199	299
Kosice	73	149	299
Presov	50	106	239
Banská Bystrica	83	149	249
Zilina	53	96	199

Fuente: Slovak Spectator

La elevada demanda y la falta de espacio de alquiler de calidad, son otros de los factores que provocaron que las rentas en Bratislava alcanzaran cifras de entre 50 y 60 euros mensuales por metro cuadrado en 2013, salvo algunas excepciones donde se alcanzaban los 70 e incluso 90 euros mensuales por metro cuadrado.

Se espera que este segmento en 2015 continúe cayendo debido a la situación económica y financiera global. Además, se espera que muchos proyectos sean pospuestos. Esto no es consecuencia exclusivamente de la caída del poder de compra de la población, sino también por los propios promotores que están expandiéndose o entrando en nuevos mercados. Asimismo, se espera que este sector vaya acercándose a su saturación en los próximos años.

5. PRECIOS DE PARQUES LOGÍSTICOS

Los **precios de alquiler** de espacio en los parques logísticos se han mantenido **estables** en los últimos dos años. Esto se debe principalmente al balance entre oferta y demanda que se da en el mercado.

Los precios más elevados registrados para finales del año 2013 abarcaban el rango entre los 3,3 y los 4,9 euros por m² al mes.

Alquileres en distintas regiones de Eslovaquia por m²

Región	Tasa
Bratislava - Prime location	3,5 - 4,9
Bratislava - Senec location	3,30 - 3,90
Trnava	3,30 - 3,90
Kosice	3,50 - 5,00

Fuente: J&T Real Estate

El Gobierno Eslovaco ofrece subsidios con el objetivo de fomentar el desarrollo de parques industriales. Para obtener más información al respecto se puede consultar la Ley 193/2001 sobre “*Support for the Establishment of Industrial Parks*” en www.sario.sk.

6. ACCESO AL MERCADO-BARRERAS

1. INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario en Eslovaquia presenta ciertas particularidades que es necesario tener en cuenta antes de llevar a cabo cualquier inversión: restricciones a la adquisición de propiedades, riesgos, impuestos, derecho urbanístico y regulación del suelo, inspección de edificios, etc.

Uno de los aspectos más importantes por la diferencia que tiene su regulación en España y las consecuencias que esto conlleva es la adquisición de la propiedad, que se produce por la inscripción del contrato de compraventa en el Catastro, mientras que en nuestro país la inscripción en el Registro de la Propiedad no es constitutiva del derecho, sino que la propiedad se transmite con el simple acuerdo de voluntades y la entrega de la cosa.

El sistema fiscal eslovaco fue relativamente estable hasta las reformas que han tenido lugar desde 2004. La enmienda sobre la legislación del IVA de 2009 introducía la posibilidad de agrupar el IVA con efecto a partir del 1 de enero de 2010 y acelerar las restituciones de IVA para ciertos contribuyentes.

Normalmente se aplica un impuesto a las compañías inmobiliarias o propietarios de tierra y edificios. Este impuesto se basa en la superficie de tierra y edificación, número de pisos, uso y localización. Asimismo, existe gran flexibilidad para las autoridades locales en establecer las tasas del impuesto.

El impuesto sobre la transferencia de bienes inmuebles fue abolido en enero de 2005. La adquisición de participaciones en compañías eslovacas tampoco es sujeta de ningún tipo de impuesto significativo.

Además, la venta de una propiedad está sujeta al IVA en Eslovaquia si la venta tiene lugar dentro de los 5 años de primera ocupación o primer uso. La venta de terreno para construir también está sujeta a IVA, cuya tasa estándar es del 19%.

2. ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD

La adquisición de propiedades inmobiliarias por extranjeros está totalmente liberalizada en el país desde el 1 de mayo de 2004 con las siguientes excepciones.

- Tierras calificadas como agrícolas o forestales fuera de áreas urbanas, que pueden ser adquiridas por extranjeros únicamente si se dan ciertas circunstancias (por herencia o, en lo que respecta a terrenos agrícolas, si se trata de un extranjero nacional de un país miembro de la UE registrado en Eslovaquia como residente temporal y que cultiva la tierra, como agricultor independiente registrado, durante al menos tres años después de la entrada de Eslovaquia en la UE).
- Bienes inmuebles cuya adquisición está restringida por ciertas normas especiales al ser considerados estratégicos para el país (recursos naturales, cuevas, autovías, etc., que por ley sólo puede poseer el Estado o alguna autoridad municipal).

De acuerdo con el periodo transitorio negociado por Eslovaquia en su acceso a la UE, estas condiciones serán únicamente aplicables hasta un máximo de 7 años desde la adhesión de Eslovaquia a la UE (30 de abril de 2011). Pasado este tiempo las tierras calificadas como agrícolas o forestales deberían poder ser adquiridas por cualquier ciudadano comunitario, sin ninguna restricción legal.

Para la transmisión de inmuebles es necesario contar con un contrato de compraventa que debe estar por escrito, contar con la firma de ambas partes y en el que la firma del vendedor debe estar legitimada por notario. El contrato debe estar redactado en eslovaco o tener incorporada una traducción oficial al eslovaco, la versión eslovaca prevalecerá en caso de llegar a juicio. Deben identificarse: las partes, transacción, precio, tiempo y lugar.

La forma escrita en el contrato de compraventa es necesaria para darle validez legal a la transacción mediante su inscripción en el Catastro. En Eslovaquia no hay Registro de la Propiedad, por lo que el Catastro hace las veces de Registro. La adquisición de la propiedad se efectúa con el registro del contrato de compraventa en el Catastro (inscripción constitutiva, no declarativa como en España), por lo que hay un lapso de tiempo entre la conclusión del contrato de compraventa y la efectiva adquisición del título de propiedad.

Esta particularidad en el modo de adquirir la propiedad condiciona también el funcionamiento de los préstamos hipotecarios, que se complica en cierto modo, de tal manera que la compraventa y la hipoteca no suele firmarse en un mismo acto (como en España). Puesto que el comprador no es propietario de la finca hasta que el título no está inscrito en el Catastro, no puede disponer de ella e hipotecarla hasta ese momento.

El procedimiento habitual, es que el banco retenga el importe del préstamo hipotecario en una cuenta especial y hasta que no se le presenten los documentos inscritos en el catastro (o al menos con el sello de presentación), no transfiera el dinero del precio al vendedor.

En el caso de que no se opte por un préstamo hipotecario, para minimizar fraudes y asegurar la devolución del precio si no se efectúa la inscripción en el Catastro, se recomienda hacer el pago en varios plazos y depositarlos bien ante notario o bien en un banco.

2.1. Riesgos asociados a la adquisición de propiedad inmobiliaria

El Catastro sigue el mismo principio de “Prior in tempore, potior in iure” (el primero en el tiempo, el mejor en derecho) que el Registro de la Propiedad en España, si bien, antes de comprar cualquier

propiedad ha de verificarse un aspecto fundamental como es el título de propiedad del vendedor. Es importante revisar todos los documentos relevantes relacionados con la propiedad que han sido llevados al Catastro, comprobando la validez de la cadena de adquisiciones para verificar también la validez del título del vendedor. Algo que destacan la mayoría de abogados y consultores inmobiliarios, es que puede que quien aparezca como propietario en el Catastro, no lo sea realmente, por lo que los problemas derivados del título de propiedad son uno de los mayores riesgos en la adquisición de fincas en Eslovaquia.

La fuente a la que se puede acudir para comprobar todos estos aspectos son los archivos del Catastro, si bien ha de tenerse en cuenta que el actual Catastro se creó en 1993.

Otro de los riesgos a tener en cuenta es la posibilidad de cualquier tipo de reclamación reivindicando la propiedad de la persona identificada como dueño en el Catastro, lo que puede invalidar el título de propiedad. Estos casos son, en su mayoría, reclamaciones de personas a quien se le quitó la propiedad de una finca por nacionalización antes de 1990.

En general el plazo para reclamar la restitución de estas propiedades ha expirado ya, sin embargo, puede haber algunos casos aún por resolver, que pueden llevar a que se declare nula la titularidad de un propietario registrado como tal en el Catastro.

Igualmente existe la posibilidad de que los municipios puedan adquirir tierra que con anterioridad era propiedad del Estado, por lo que todos estos riesgos deben tenerse en cuenta a la hora de revisar la documentación de la finca. En general, se recomienda hacer una “due diligence” en la que se revise todo lo reflejado en la hoja registral de la finca y se hagan indagaciones sobre posibles cargas que puedan no aparecer en la misma (arrendamientos, servidumbres, derechos de tanteo, reclamaciones, licencias urbanísticas, ciertas hipotecas, etc.).

En el caso de rescisión del contrato por alguna de las partes, la situación jurídica de la finca volvería al momento anterior a la firma del contrato de compraventa, independientemente de que la propiedad hubiese sido transferida a un tercero en ese tiempo.

3. SISTEMA IMPOSITIVO ESPECÍFICO

Desde el año 2005 no hay Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para la adquisición de bienes inmuebles.

El Impuesto sobre el Valor Añadido se aplica sólo en algunos casos. La venta de terreno edificable está sujeta a IVA, la de otro tipo de terreno, no. La transmisión de edificios o parte de ellos, incluyendo la tierra sobre la que están contruidos, está exenta de IVA una vez transcurridos cinco años desde su primera ocupación o desde la resolución administrativa que aprobó la finalización de las obras.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se paga anualmente a la autoridad municipal. Desde el 1 de enero de 2005, los municipios regulan el IBI (base imponible y cuota tributaria) en su territorio, la

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

base del impuesto se suele calcular de acuerdo con los metros del inmueble. Para la cuota no hay límites mínimo ni máximo.

El impuesto básico anual sobre viviendas es de 0,03€ por m², aunque éste puede variar dependiendo del municipio (suele ser de entre 0,03 y 0,30€).

El impuesto básico anual sobre edificios es igualmente de 0,03€ por m² ocupado por el edificio. Este impuesto se aumenta con un cargo adicional de 0,30€ m² por el número de pisos.

Otro impuesto adicional es el incremento del 0,25% sobre la tasa final a aplicar en concepto del uso del suelo, y que igualmente puede variar dependiendo de la localización del terreno.

En la venta de bienes inmuebles, la diferencia entre el precio de venta y el precio de adquisición está sujeta al **Impuesto sobre la Renta** por ganancias de capital. Si bien, no se aplica a los particulares si el inmueble que se vende si se da alguna de las siguientes circunstancias.

- Es un piso o casa unifamiliar en la que vivió el vendedor al menos durante los dos años anteriores a la venta
- Se vende cinco años después de la fecha en la que fue adquirido.

El **Impuesto de Sociedades** sigue el esquema de tipo único de todo el sistema fiscal eslovaco, por lo que es de 19%. Las entidades legales residentes en la república eslovaca o que tengan aquí su sede de dirección efectiva deben tributar por su renta mundial. Sin embargo, aquéllas que mantienen su domicilio o sede de dirección efectiva en el extranjero, están sujetas al impuesto únicamente en la parte de su renta obtenida en Eslovaquia.

No se tributa por la distribución de beneficios o el pago de dividendos de/a compañías nacionales o extranjeras.

Las sucursales, deben inscribirse en el Registro Mercantil y están sujetas al Impuesto de Sociedades en Eslovaquia por los ingresos que obtienen en territorio eslovaco. Las filiales son sociedades eslovacas a todos los efectos.

4. DERECHO URBANÍSTICO Y REGULACIÓN DEL SUELO

Cualquier edificio debe estar construido de acuerdo con la normativa específica relativa a la planificación urbanística que afecta al solar en que se encuentra. La normativa urbanística en la República Eslovaca consiste en:

- Planificación urbanística de la República Eslovaca, aprobada por el Gobierno.
- Planificación urbanística de la región en concreto, aprobada por las autoridades regionales.
- Planificación urbanística del municipio, aprobado por el municipio.
- Planificación urbanística del área en concreto, aprobada por el municipio o por parte de él.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Cada uno de estos documentos cuenta con una parte de obligado cumplimiento y otra que no lo es. Los planes están a disposición del público en la oficina correspondiente de la autoridad que los aprueba. Son habituales problemas de competencias y decisión entre el Ayuntamiento y la Oficina de Construcción del distrito local, que en muchas ocasiones tienen opiniones encontradas.

Respecto a la legislación relativa a licencias y construcción de edificios la norma fundamental es la Ley de Construcción de 1976, que ha sido modificada en veinte ocasiones. El procedimiento que regula tiene dos etapas, la obtención de la licencia de planeamiento (proyecto básico) y la obtención de la licencia de obras.

La fase de **planeamiento** (proyecto básico) pretende averiguar si lo que el inversor quiere hacer encaja con la normativa de la zona. Eslovaquia no tiene un plan nacional, por lo que es necesario consultar con las autoridades locales si el proyecto cumple con el planeamiento de la zona particular en la que se va a llevar a cabo la construcción. Si no hay plan urbanístico para el área en concreto, la Oficina de Construcción decidirá sobre la base de una investigación *ad hoc*. Se puede pedir información a la autoridad municipal que indicará las normas que debe cumplir la construcción en un determinado solar. Una vez obtenida la licencia de planeamiento se pueden comenzar ciertas obras, como los cimientos.

La licencia tiene una validez de tres años desde la fecha de emisión, salvo que se establezca un periodo mayor (con un máximo de cinco), y puede ser renovada.

Para algunas construcciones (anexo 8 del Acta de Impacto Ambiental 2006) la ley exige un estudio de impacto ambiental, lo que puede llevar hasta siete meses.

La fase de obtención de la **licencia de obras** es más complicada, esta licencia especifica las condiciones que debe cumplir la construcción y el uso del edificio. A la solicitud de la licencia en la Oficina de Construcción, debe acompañarse la documentación detallada del proyecto, así como toda una serie de documentos a solicitar en oficinas estatales o municipales (que dan su aprobación a la construcción en temas medioambientales, de agua, fuego, seguridad, electricidad y gas...).

Para la obtención de la licencia se exige que el inversor sea el dueño del solar, que cuente con un acuerdo de compra futura o que pruebe que tiene otro tipo de derecho que le permite llevar a cabo la construcción. En el caso de trabajos menores de reconstrucción o mantenimiento, no es necesaria licencia sino que basta con una notificación a la oficina de construcción.

En el proceso de concesión de este permiso también participan los vecinos de los solares colindantes o afectados por la construcción y grupos de interés o comunidades que pueden presentar quejas contra la misma. En esta fase se pueden producir retrasos importantes ya que las decisiones que se van tomando deben ser notificadas a todos los participantes y algunos de ellos pueden retrasar esta notificación intencionadamente; además la ley no ofrece ninguna manera de controlar a la Oficina de Construcción, por lo que el otorgamiento de la licencia puede retrasarse meses. Igualmente las decisiones importantes están en manos de las autoridades municipales de construcción, lo que abre el camino a la corrupción.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESLOVAQUIA

Otorgada la licencia, la construcción debe comenzar en dos años, salvo que se permita un periodo de tiempo mayor.

Hay un último paso con el que se debe contar y es la **licencia de ocupación**, que se concede únicamente si el edificio se ha construido de acuerdo a toda la normativa y licencias anteriormente especificadas. La licencia determina el uso al que puede destinarse el edificio, así como si es necesario reparar defectos menores que se hayan detectado.

Las multas por no contar con estas licencias pueden llegar a 5 millones de coronas e igualmente se contempla la demolición de la construcción, sanción que raramente se impone.

En cuanto a los **planes de ordenación urbana**, el caso de Bratislava es el más llamativo. En febrero de 2006 se nombró al arquitecto municipal después de que el puesto estuviese vacante durante 12 años y en junio 2007 se logró, por fin, aprobar el nuevo Plan de Ordenación Urbana (el antiguo era de 1976) después de casi 10 años de preparación. El plan entró en vigor el 1 de septiembre de 2007.

El Ayuntamiento de Bratislava sufrió enormes presiones por parte de las promotoras para autorizar proyectos ambiciosos en varias partes de la ciudad, que carecía de la herramienta básica que dejase claro, tanto a empresarios como a políticos, qué se podía construir y dónde. En ausencia de plan de ordenación municipal, el desarrollo inmobiliario ha sido caótico, se construyeron los primeros “rascacielos” pero están diseminados por toda Bratislava, sin ningún planeamiento. La ciudad no contaba con herramientas para luchar contra los proyectos ilegales (la sanción del derribo del edificio se imponía raramente y las mayores multas previstas eran de 130.000 euros) y los inversores trataron de aprovechar el suelo hasta su máxima capacidad.

El **nuevo Plan de Ordenación Urbana de Bratislava** planifica el desarrollo de la ciudad hasta el año 2030, centrándose en dos puntos: regular la intensidad de la construcción en las áreas existentes y establecer otras nuevas. En las zonas tradicionalmente habitadas queda muy poco espacio disponible para la construcción, por lo que se ha cambiado el uso del suelo de espacios ocupados por fábricas u otros edificios industriales, que no tenían carácter residencial, para reducir la presión sobre las zonas más densamente construidas. En toda la ciudad se han definido cerca de 3.000 hectáreas de nuevo espacio para la construcción.

Gracias a la clara definición de lo que se puede hacer o no en un terreno, los promotores pueden calcular la rentabilidad de su inversión, lo que antes era algo bastante aventurado.

El plan define las siguientes zonas de desarrollo en Bratislava.

- NOROESTE - zona de 'Lamacska brana' (Puerta de Lamac) en la que está prevista la construcción de un nuevo barrio con la presencia de servicios, viviendas, instalaciones educativas y conexiones de transporte
- NORESTE - zona que cubren Raca y Vajnory en la que se prevé la construcción del parque tecnológico CEPIT y ampliación de la infraestructura de transporte
- SURESTE - zona en dirección a Podunajské Biskupice donde habrá nuevos centros logísticos
- SUR - zona en dirección a Jarovce, Rusovce, Cunovo donde se construirá una nueva zona

- residencial llamada South City así como instalaciones de ocio y recreo
- SUROESTE - zona entre Petralka y el pueblo austriaco de Berg, donde se prevé la construcción de un nuevo barrio diplomático, con edificios de uso múltiple, tiendas, e instalaciones turísticas
 - ORILLAS DEL DANUBIO – se trata del centro de la ciudad, una zona en la que se encuentran en desarrollo nuevos proyectos que pretenden recuperar el uso de las orillas del Danubio y donde el Ayuntamiento pretende que se dé un uso más intensivo del terreno y se lleven a cabo nuevas promociones

5. INSPECCIÓN DE EDIFICIOS Y SEGUROS

Las actividades de la construcción están controladas por la Inspección Eslovaca de Edificios, contemplada en Ley de Construcción, y que se aplica para proyectos de edificaciones aprobados por las oficinas de construcción municipales o por las oficinas de construcción regionales. La Inspección Eslovaca de Edificios está dividida en sedes oficiales, en Bratislava y otras cinco regiones subordinadas: Banska Bystrica, Nitra, Kosice y Zilina y su objetivo principal es que el constructor, el inversor y las restantes personas físicas y jurídicas que toman parte en la preparación y realización de la edificación, actúen profesionalmente y cumplan toda la normativa exigible.

En cuanto a los seguros, el seguro de responsabilidad civil a cargo del arquitecto es obligatorio y por parte del promotor es opcional. En cuanto se termina la promoción y se entregan las viviendas, es habitual que la responsabilidad se traslade a constructores y demás empresas subcontratadas, a quien se deberán dirigir los propietarios por cualquier reclamación, y no al promotor.

7. INFORMACIÓN PRÁCTICA

1. EMPRESAS

La Oficina Comercial de España en Bratislava dispone de un listado completo de empresas del sector inmobiliario y de la construcción en Eslovaquia. Se puede solicitar por correo electrónico en la dirección: bratislava@comercio.mityc.es.

2. FERIAS

En Eslovaquia se celebran numerosas ferias de carácter regional e internacional, entre las que se destaca las que aparecen a continuación.

Los informes completos de las ferias están disponibles en el portal de ICEX (www.icex.es) y en la página Web de la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Bratislava (www.oficinascomerciales.es).

- **CONECO**
 Incheba Bratislava Exhibition and Congress Centre
 Viedenská cesta 3-7, 851 01 Bratislava
 Eslovaquia
 Tel. (00421) 2 6727 2138
 Fax (00421) 2 6727 2201
 E-mail: incheba@incheba.sk
 Página Web: <http://www.incheba.sk>

- **SLOVREALINVEST**
 Incheba Bratislava Exhibition and Congress Centre

Viedenská cesta 3-7, 851 01 Bratislava

Eslovaquia

Tel. (00421) 2 6727 2138

Fax (00421) 2 6727 2201

E-mail: incheba@incheba.sk

Página Web: <http://www.incheba.sk>

- DOM EXPO

Agrokomplex Nitra, Internacional Exhibition Centre

Výstavná 4, 949 01 Nitra

Eslovaquia

Tel.: (00421) 37 6572 111-3

Fax: (00421) 37 7335 859

E-mail: agrokomplex@agrokomplex.sk

Página Web: <http://www.agrokomplex.sk>

- For Arch

BB Expo, s.r.o., Internacional Exhibition Centre

CSA 12, 974 01 Banska Bystrica

Eslovaquia

Tel.: (00421) 48 4125 945

Fax: (00421) 48 4124 205

E-mail: bbexpo@bbexpo.sk

Página Web: <http://www.bbexpo.sk>

- TZB

Internacional Exhibition of Building Services

Incheba Bratislava Exhibition and Congress Centre

Viedenská cesta 3-7, 851 01 Bratislava

Eslovaquia

Tel. (00421) 2 6727 2138

Fax (00421) 2 6727 2201

E-mail: incheba@incheba.sk

Página Web: <http://www.incheba.sk>

3. PUBLICACIONES DEL SECTOR

REAL ESTATE & CONSTRUCTION GUIDE 2008

The Slovak Spectator

Web: www.spectator.sk

DEVELOPMENT NEWS Slovakia

E-mail: redakcia@developmentnews.sk

Web: www.developmentnews.sk

YEARBOOK OF CONSTRUCTION

Instituto Eslovaco de Estadística

Mileticova 3, 824 67 Bratislava

Tel.: +421 2 5556 1361

STATISTICAL YEARBOOK OF THE SLOVAK REPUBLIC 2013

Instituto Eslovaco de Estadística

Mileticova 3, 824 67 Bratislava

Tel.: +421 2 5556 1361

4. ASOCIACIONES

The National Asociation of Real Estate Offices of Slovakia

Mierová 56, 821 05 Bratislava 2

Tlf.: +421 2 4363 0615

Fax: +421 2 4342 3051

E-mail: narks@narks.sk

Website: www.narks.sk

The Association of Construction Entrepreneurs of Slovakia

Sabinovská 14, Bratislava

Tlf.: +421 2 4363 3263

Fax: +421 2 4342 6336

Website: www.zsps.eu.sk

5. OTRAS DIRECCIONES DE INTERÉS

Embajada de España en Eslovaquia

Dirección: Prepostska, 10, 811 01 Bratislava, República Eslovaca

Teléfono: 00421 2 5441 57 24/26

Fax: 00421 2 5441 75 65/57

E-mail: embespsk@mail.mae.es

Oficina Comercial de España en Eslovaquia

Dirección: Prepostska, 10, 811 01 Bratislava, República Eslovaca

Teléfono: 00421 2 5441 57 30

Fax: 00421 2 5441 58 30

E-mail: bratislava@mcx.es

Cámara de Comercio de Eslovaquia

Dirección: Gorkého 9, 816 03 Bratislava

Teléfono: 00421 2 5443 32 91

Fax: 00421 2 5413 11 59

E-mail: sopkurad@sopk.sk

Agencia Eslovaca para la inversión (Sario)

Dirección: Martinčekova 17 821 01 Bratislava, República Eslovaca

Teléfono: 00421 2 58 260 100-101

Fax: 00421 2 58 260 109

E-mail: sario@sario.sk

Oficina Eslovaca de estadística

Dirección: Mileticova 3, 824 67 Bratislava, República Eslovaca

Teléfono: 00421 2 50 236 111

Fax: 00421 2 55 561 350

Banco Nacional de Eslovaquia

Oficina local de Bratislava

Dirección: Tomasikova 28^a, 820 09 Bratislava, República Eslovaca

Teléfono: 00421 2 43 338 867

Fax: 00421 2 43 333 325

Ministerio de Finanzas Eslovaco

Stefanovicova 5, P.O. BOX 82, 817 82 Bratislava, República Eslovaca

Teléfono: 00421 2 5951111

Fax: 00421 2 5249 8042

E-mail: podatelna@mfsr.sk

Ministerio de Construcción y Obras Públicas

Prievozská 2/B, 825 25 Bratislava

Teléfono: 00421 2 5831 7111

E-mail: informacie@build.gov.sk

8. OTROS EPÍGRAFES

- Asociación Eslovaca de Promotoras Inmobiliarias, www.narks.sk
- Oficina Nacional de Estadística de Eslovaquia, www.statistics.sk
- Banco Nacional de Eslovaquia, www.nbs.sk
- Agencia Eslovaca de Inversiones, www.sario.sk
- Ministerio de Construcción y Trabajos Públicos, www.build.gov.sk
- Ministerio de Economía, www.economy.gov.sk
- Ministerio de Finanzas, <http://www.finance.gov.sk>
- Ministerio de Transportes, Correos y Telecomunicaciones, www.telecom.gov.sk/index/index.php
- Agencia Tributaria Eslovaca, <https://www.drsrc.sk/drsrc/english>
- Instituto Español de Comercio Exterior, www.icex.es
- Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat>
- The Slovak Spectator, www.spectator.sk
- Trend, www.etrend.sk
- Market Services, www.emarketservices.es