



# Un futuro complejo para el mercado residencial

Los cambios fiscales pueden animar la compra de vivienda, pero aún es prematuro hablar de reactivación

TEXTO FERNANDO MARTÍNEZ

**S**on muchas las incógnitas que planean sobre el sector residencial. Por un lado, muchos posibles compradores se sorprenden cuando al ojear las ofertas de venta descubren que los precios no han caído tanto como esperaban.

Pero lo cierto es que los datos del Ministerio de la Vivienda reflejan que el precio de la vivienda libre ha caído de media en España un 11% en dos años y se sitúa a los mismos niveles que en 2006. Pero esos ratios representaban un encarecimiento del 130% en siete años. ¿Habrá nuevos ajustes? Un estudio del profesor José García Montalvo, de la Universidad Pompeu Fabra, concluye que el precio aún debería caer un 40% más para volver a parámetros normales de esfuerzo familiar, para el que el desembolso total de la hipoteca no debería suponer más de cuatro o cinco años de la renta disponible. Bancos y cajas disponen además de 59.700 millones de euros en activos inmobiliarios de los que desean deshacerse de forma ordenada. El año pasado, las 10 principales entidades vendieron 11.400 viviendas e ingresaron por ello 2.181 millones.

Por otro lado, los cambios regulatorios, que eliminarán la desgravación fiscal por

vivienda para la mayoría de los contribuyentes podrían añadir presión a la demanda (y en consecuencia a los precios). Las entidades financieras ya están percibiendo cierta mejoría, aunque reclaman cautela.

“Todavía es pronto para hablar de reactivación como tal, aunque los datos más recientes publicados por el INE [Instituto

Nacional de Estadística] permiten atisbar mejores perspectivas, ya que muestran un incremento del número de hipotecas constituidas en los últimos meses”, explica la responsable de financiación hipotecaria de Bankinter, Cristina Martín. La directiva advierte de que la evolución es “todavía lenta” y reconoce que los cambios fiscales pueden haber actuado de acicate. “En el último mes el aumento se debe sobre todo a que se han adelantado a junio las firmas de hipotecas previstas para julio”, confirma Werner Zippold, director general de hipotecas de ING Direct España.

El pasado jueves entró en vigor la subida del IVA del 7% al 8% en el gravamen sobre la vivienda nueva y a partir del 1 de enero próximo, la compra de vivienda habitual ya no tendrá desgravación fiscal en la declaración del IRPF para aquellos contribuyentes que tengan una base imponible superior a 24.107,2 euros. Pero la decisión de adquirir una vivienda no puede pivotar

## LAS CIFRAS

**11%**

es la caída media del precio de la vivienda libre en España desde los máximos de 2008, según el Ministerio de Vivienda.

**2,8%**

es el ratio de morosidad de los créditos para la adquisición de vivienda, según la Asociación Hipotecaria Española.

**655,5**

son los miles de millones concedidos en España para adquirir y rehabilitar viviendas.



## La ruina del crédito en yenes

**Hay ofertas deslumbrantes** que dejan de serlo cuando cambia la coyuntura. Eso ha sucedido con las hipotecas denominadas en yenes, que lograron cierta fama en 2007, gracias al diferencial de tipos y a la pujanza del euro. Hoy son una pesadilla.

Un préstamo de 170.000 euros solicitado en yenes equivalía al cierre de 2007 a 27,71 millones de yenes. La rápida caída del euro ha provocado que ese crédito represente ahora 252.880 euros. Esto significa que

sólo para seguir debiendo lo mismo que al principio, pero dos años y medio después, habría sido preciso desembolsar 82.880 euros.

Y eso no es todo. La cuota mensual, que inicialmente era muy favorable, también ha devenido en otro fias-

co. Un ejercicio hecho con el simulador de la Asociación Hipotecaria Española, tomando como punto de partida los 170.000 euros, en un caso, en euros con Euríbor más 0,5 puntos y en otro, en yenes y con interés Libor en dicha moneda más 0,5

puntos, el resultado es el siguiente: en 2007, la cuota mensual en euros era 1.018,22 y la de los yenes equivalía a 684,13 euros, un negocio redondo. Pero ya para 2009, el panorama era el contrario: los hipotecados en yenes habrían de pagar un importe equivalente a 792,6 euros y la tradicional, 699,9 euros. Seis meses más tarde, el resultado es aún peor: el préstamo en yenes equivalía a 959,5 euros al mes; la que está en euros, 704,36 al mes. En conclusión, un completo desastre.

