



# La compraventa de viviendas sufre su peor batacazo

Las transacciones caen un 17,7% pese a la inminente retirada de la desgravación

**PABLO RODRÍGUEZ SUANZES / Madrid**  
La peor pesadilla de los promotores se ha hecho realidad antes de lo esperado. Según el INE, en octubre la compraventa de viviendas se desplomó un 17,7% respecto al mismo mes de 2009, cerrándose únicamente 27.198 transacciones. Se trata de la segunda vez que la compraventa baja de las 30.000 unidades, tras las 29.178 del mes de abril de 2009.

Además, el Ministerio de Fomento, responsable de las competencias de vivienda tras la extinción del Ministerio de Beatriz Corredor en el último cambio de Gobierno, indicó también ayer que en el tercer trimestre del año se vendieron solo 79.233 viviendas, una caída interanual del 26,3% (el peor registro en seis años) y un dramático hundimiento de casi el 50% en tasa intertrimestral, ya que las ventas habían aumentado más que notablemente entre abril y junio.

Ambos datos han causado un gran revuelo en el sector. La patronal de los constructores daba por hecho que octubre sería un buen mes, dada la evolución positiva de las cifras en los últimos tiempos y a que el 31 de diciembre se extinguirán los incentivos fiscales para la compra de la primera vivienda para las rentas de más de 24.000 euros. Sin embargo, no ha sido así. «Los datos son muy malos. Nuestras estimaciones sugerían que al acercarse el final de la deducción por compra se produciría un efecto tirón, pero ha sido todo lo contrario», asegura a EL MUNDO José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE).

Para Galindo, las causas del descenso en la compraventa se deben a la «incertidumbre de los compradores por las tensiones en los mercados, la falta de confianza y los temores ante los niveles de deuda, los

problemas del euro y los rumores sobre rescates», además de las medidas de ajuste del Gobierno y el ligero repunte del Euribor tras meses de caída y estancamiento.

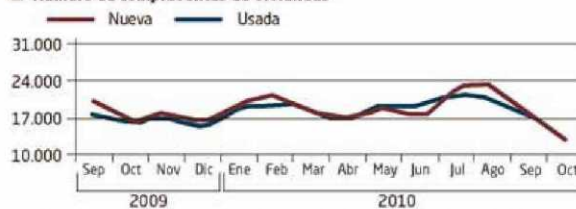
Sin embargo, Julio Gil, socio director de Horizonte Consulting Inmobiliario, considera que, de hecho, el dato era «en cierto modo esperado», dado que las cifras del INE corresponden a compraventas de agosto o septiembre, y en verano, ante la inminente subida del IVA, «se multiplicaron las operaciones, y los compradores que tenían pensado esperar al tercer trimestre se adelantaron».

Según Gil, si se miran los datos de vivienda se ve que en el acumulado del año 2010 se cuentan unas 339.000 operaciones, mientras que en 2009 eran unos 332.000, lo que refleja el efecto del IVA en un plazo más largo.

Sin embargo, hay más razones. Una de las principales es que la burbuja inmobiliaria sigue ahí y es difícil explotarla. José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y experto en temas inmobiliarios, cree que los ciudadanos están apurando hasta el último minuto para hacer las compras, esperando a que los precios, todavía inflados, bajen todo lo posible.

Según una encuesta dirigida por él, el 70% de los compradores creen que la sobrevaloración de los pisos supera el 20%. Por ello, el incentivo fiscal de adquirir una casa antes del 31 de diciembre, que rebajaría el coste entre un 8% y un 12%, no sería tan grande. Pese a ello, Montalvo considera que «en noviembre y diciembre se recuperarán los datos de compraventa. En verano ocurrió lo mismo con los coches y en EEUU antes, con la ayuda de 8.000 dólares a la compra de vivienda. Los consumidores esperan hasta el último

■ Número de compraventas de viviendas



■ Operaciones según régimen de protección y estado de las casas



■ Transacciones por Comunidades Autónomas

	Número	Número por cada cien mil habitantes
Andalucía	5.214	80
C. Valenciana	3.834	93
Cataluña	3.358	56
Madrid	3.318	65
Canarias	1.535	90
Castilla y León	1.509	72
Galicia	1.406	61
País Vasco	1.287	72
C.-La Mancha	1.192	72
Murcia	886	79
Extremadura	746	85
Aragón	697	64
Islas Baleares	592	67
Asturias	554	61
Cantabria	447	92
Navarra	304	60
La Rioja	241	93
Ceuta	42	72
Melilla	36	67
<b>TOTAL</b>	<b>27.198</b>	<b>72</b>

FUENTE: INE.

EL MUNDO

momento aunque tengan meses».

Curiosamente, esta actitud reflejaría que los precios, aunque altos, están bajando, pues si estuvieran subiendo o estancados, «la gente estaría comprando más», insiste el

profesor. Por último, el incierto stock de pisos disponibles (buena parte en manos de las entidades de crédito), sigue interfiriendo en la oferta y la demanda y en el estancamiento de los precios.

## P & R

### ¿Por qué no se compra si es 'más barato'?

**P. R. S. / Madrid**  
En poco más de dos semanas los incentivos fiscales para la compra de vivienda, para las rentas de más de 24.000 euros, pasarán a la historia. Sin embargo, y pese a lo esperado por el sector inmobiliario, las compraventas no sólo no han aumentado, sino que en octubre cayeron un 17,7% y en el tercer trimestre se hundieron un 26%.

### ¿Por qué cayó la venta de pisos en el mes de octubre?

Las razones son varias. Antes del verano, y frente a la inminente subida del IVA, muchos compradores adelantaron sus compras. Además, existe todavía la creencia de que los pisos están muy caros y que tenderán que bajar más, por lo que ni los incentivos fiscales bastan para los indecisos. La coyuntura económica y la incertidumbre sobre el futuro de España también han contribuido a mermar la confianza de los ciudadanos, que se muestran más reservados y proclives al ahorro.

### ¿No es lógico comprar ahora si en enero será 'más caro'?

A partir del 31 de diciembre las rentas superiores a 24.000 euros no podrán desgravar por la compra de vivienda. Sin embargo, ni hay tantas rentas altas (para la Agencia Tributaria apenas un 25% gana más de 21.000 euros) ni está tan claro el ahorro, pues si los pisos bajan mucho más, el comprar más tarde puede ser mejor opción.

### ¿Es sólo un bache o la compraventa de casas se ha estancado?

Los expertos coinciden en que noviembre y diciembre serán meses buenos, pues muchos compradores están esperando hasta el último momento para beneficiarse de las bajadas de precios. Éstos siguen siendo altos, pero la desaparición de la desgravación será un buen incentivo de última hora.