



Pausa en el avance de la venta de pisos tras el alza del IVA

Cae un 4% en septiembre, aunque la de vivienda usada sube un 2% // Los expertos apuntan que el tirón por el fin de la desgravación fiscal en 2011 se notará de octubre a diciembre

SUSANA R. ARENAS
MADRID

El mercado de la vivienda va a tropiezos. Las compraventas cayeron en septiembre un 4,1%, hasta 36.049 operaciones, en lo que constituye el primer descenso interanual en ocho meses, desde enero, como muestra el Instituto Nacional de Estadística (INE). Los datos, que proporcionan los registradores de la propiedad, reflejan que la caída se produce por el fin del efecto llamada que tuvo la subida del IVA en julio para las casas nuevas (del 7% al 8%) y del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para las usadas en algunas comunidades autónomas (como Catalunya, Andalucía, Asturias y Cantabria).

Muchos compradores que tenían pensado adquirir un inmueble adelantaron la firma de la transacción a junio para ahorrarse unos 2.000 euros en una vivienda de 200.000 euros por el alza del IVA. Como las casas tardan de un mes a mes y medio en inscribirse en los registros de la propiedad, la estadística ha mostrado también ese retraso en la contabilización de las ventas, y por eso subieron un 16% en julio y un 36% en agosto.

En septiembre, ese efecto del IVA se agotó, como demuestra el hecho de que sólo bajan las viviendas nuevas, aquellas por las que se paga este impuesto, y lo hacen un 9,4%, hasta 18.180 operaciones. Como ocurría antes de la crisis inmobiliaria, desde julio se ha vuelto a vender más porcentaje de pisos nuevos que de usados sobre el total.

No obstante, sigue siendo la vivienda de segunda mano la que tira de una recuperación

Es la primera bajada de compraventas en todo este año

El mercado se recupera algo: las operaciones crecen un 12% desde enero

inmobiliaria vacilante, ya que en septiembre no hubo bajadas y se cerró un 1,9% más de transacciones (17.869).

Hay otros dos datos que sustentan que el mercado se ha recuperado algo este año, pese a la pausa de septiembre y frente a un 2008 y un 2009 terroíficos. Por un lado, las ventas acumuladas desde enero crecen un 12%. Por otro, si se toma la media de los últimos 12 meses, también se aprecia una señal positiva, ya que las operaciones suben un 6%.

Tras desaparecer el incentivo del ahorro en el IVA, ahora le toca el turno al siguiente gancho fiscal que propiciará un nuevo impulso en las ventas: el fin de la desgravación en el IRPF para los ciudadanos con rentas de más de 24.107 euros que compren una vivienda a partir de enero de 2011. Los que tienen ahora derecho a la deducción, la mantendrán mientras no cambien de piso.

Este impulso para la recuperación inmobiliaria tomará forma de *miniboom* pero será puntual, como coinciden todos los expertos consultados. Ahora y hasta final de año queda la parte positiva. Los economistas apuntan que el segundo efecto fiscal se empeza-



Tras el impulso del último trimestre, vendrá un bajón en las ventas. MÓNICA PATXOT

UN MAPA DESIGUAL

Más transacciones en Madrid, Rioja, Aragón y Balears



> MADRID: 15% DE LAS VENTAS

El primer mercado inmobiliario del país, la Comunidad de Madrid, copa el 15% de las compraventas totales, con 5.532 operaciones cerradas en septiembre. Además, las transacciones crecieron en septiembre un 6%. En esta autonomía se están dando más señales que en el resto de que los compradores se mueven. La presidenta madrileña, Esperanza Aguirre, acaba de echar un capote a Caja Madrid al acordar con su presidente, Rodrigo Rato, que el Gobierno regional sacará en alquiler las casas en 'stock' que tiene la caja.

> MERCADOS MÁS PEQUEÑOS

Sólo aumentan las ventas en Aragón (5%), Balears (6%) y La Rioja (16%), aunque estos son mercados mucho más pequeños. En el resto de comunidades autónomas, hubo menos transacciones.

> MUCHA MÁS OFERTA

Los interesados en comprar piso y mantener la deducción encuentran ahora mucha más oferta en el mercado que hace seis meses. Es una ventaja pero, en parte, se convierte en un inconveniente para los que primero deben vender su casa antes de adquirir otra.

Evolución de la compraventa de viviendas



► Variación interanual en porcentaje

FUENTE: INE

infografía@publicos.es



rá a notar en octubre. “Previsiblemente, en el último trimestre de este año se empezarán a animar las ventas por la desaparición de este incentivo”, señala el economista Julio Rodríguez. Según las previsiones del ex presidente del Banco Hipotecario, las compraventas “terminarían el año con un aumento de entre el 10% y el 15%”, tras dos años de caídas. Insiste en que el ajuste en precios no ha acabado y los pisos podrían abaratarse otro 10% adicional al 13% que ya ha caído desde 2008, según el Ministerio de Vivienda, o el 18%, según la tasadora Tinsa.

“Al último momento”

En la misma línea, el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, considera que el freno de septiembre “no es extraordinario porque se acaba el efecto de una medida fiscal y ahora llega otra” y, como consecuencia, el tirón en ventas se notará, sobre todo en noviembre y diciembre, porque los compradores “no por razones económicas, sino psicológicas, esperan siempre al último momento”. A partir de enero, vendrá un descalabro, como sucedió en EEUU tras el fin de la ayuda de los 8.000 dólares para comprar casa en abril. La duda es cuánto durará ese nuevo y drástico bajón. En precio, “la vivienda usada se ha ajustado más rápido, pero aún queda recorrido, y también en la nueva”.

Los promotores insisten en lo contrario. Juan Lazcano, presidente de la patronal de constructoras e inmobiliarias CNC, aseguró que la recaída de las ventas en septiembre se debe a un repunte de la desconfianza por parte de la demanda y afirmó que “no hay margen” para más descensos en precios.

Por su parte, Pedro Pérez, presidente del G-14, el lobby de las inmobiliarias, considera que las compraventas se mantienen “por los suelos” por la falta de financiación para el comprador, dijo a Europa Press. Según Pérez, los dos efectos fiscales situarán la venta de casas nuevas este año en unas 270.000 frente a las 250.000 de los dos últimos años. *