

# La compraventa de viviendas repunta un 24,7% por la fiscalidad

El mercado de segunda mano es el que más se reactiva

CONCHI LAFRAYA  
Madrid

En el mercado inmobiliario empiezan a vislumbrarse síntomas de recuperación, pero todavía no se pueden lanzar las campanas a vuelo. En el segundo trimestre del año, la compraventa de viviendas registró un crecimiento del 24,7% al materializarse la compra de 149.527 unidades entre los meses de abril y junio, frente a las 119.939 unidades que se comercializaron en el mismo periodo del año pasado, según datos del Ministerio de Vivienda (véase el gráfico). El mercado de obra nueva sólo creció en ese periodo un 4,64%. Sin embargo, el de segunda mano pisó el acelerador de una forma espectacular, al incrementarse un 48,3%.

Esta vuelta a una relativa normalidad responde a varios motivos. Por una parte, la subida del IVA en dos puntos a partir de julio ha adelantado la firma de hipotecas en obra nueva para que los compradores pudieran ahorrarse la subida fiscal. Por otra, en el mercado de segunda mano, han confluído varios factores. El primero es que los precios de la vivienda usada han caído en torno al 30% porque "algunos vendedores no pueden aguantar más", lo que ha provocado que este mercado se reactive de forma significativa. Además,

## La subida del impuesto de transmisiones patrimoniales en julio ha adelantado ventas

hay que recordar que en comunidades como Catalunya, Extremadura, Cantabria o Andalucía, el impuesto de transmisiones patrimoniales (el que se paga por vivienda usada) ha subido a partir de julio o han sufrido modificaciones. En Catalunya, por ejemplo, ha pasado del 7% al 8%; mientras que en otras comunidades ha subido en función del precio final de la vivienda. Otro factor: tradicionalmente, las fechas previas al verano constituyen una buena época, durante el cual se activan las transacciones en la costa.

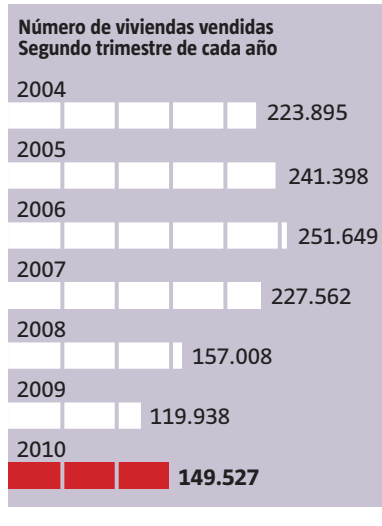
A todo ello "hay que añadir el efecto fiscalidad", señala José María García Montalvo, profesor de la Univer-



XAVIER CERVERA / ARCHIVO

La vivienda nueva ha crecido sólo un 4,6%; en la foto, detalle del Meeting Point

## Un pequeño respiro después de tres trimestres de caídas



FUENTE: Ministerio Vivienda LA VANGUARDIA

sitat Pompeu Fabra en Barcelona. La desgravación fiscal, que sólo estará vigente para la vivienda habitual adquirida hasta finales del año 2010, está provocando que potenciales compradores adelanten su decisión de compra. Todos los contribuyentes que ganen más de 24.107,20

euros anuales sólo disfrutarán de esta ventaja fiscal durante toda la vida de la hipoteca si la compran antes de que acabe este ejercicio. Después, la deducción fiscal para este colectivo de contribuyente desaparecerá definitivamente, según el Gobierno.

Adquirir una vivienda nueva de 200.000 euros implica una deducción fiscal al año de 1.352 euros (10,05% del tramo estatal y 4,45% del tramo autonómico general, con un límite de 9.015 euros), lo que en una hipoteca de 30 años supone un ahorro de unos 40.000 euros. "La desgravación está tirando mucho de las ventas en España. Ahora bien, en EE.UU. el mercado se ha vuelto a parar en cuanto las ayudas fiscales se han terminado", sentencia Montalvo. De hecho, la cifra de hipotecas firmadas en julio con datos del Banco de España ya apunta hacia un frenazo marcado. Hasta junio del año 2010 se han vendido 256.606 casas, lo que supone un 14,22% más que hasta mediados del año pasado. Habrá que esperar a finales de este ejercicio para ver si de verdad remonta el vuelo el sector inmobiliario o son sólo cantos de sirena.●



MÁS INFORMACIÓN EN EL 'A FONDO' SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA [www.lavanguardia.es/afondo](http://www.lavanguardia.es/afondo)

## TRIBUNA

Esther Sánchez Torres

Profesora de la facultad de Derecho de Esade y consultora sénior de Baker & McKenzie

# Trabajo, libertad y ocupación

Uno de los hijos del sistema capitalista de mercado es el trabajo productivo como eje en torno al cual gravita la vida en sociedad. Una persona es productiva, valorada y supuestamente libre porque trabaja. El Trabajo Es.

Y una de las consecuencias de las crisis del sistema capitalista en España es que hay trabajo pero, paradójicamente, hay muchos millones de personas que no trabajan. De entre estas personas, las hay que son cualificadas, pero aproximadamente un 51% no tienen una capacitación que les permita ser merecedoras de un calificativo que, aunque poco estético, es objeto de deseo: *ocupables*.

Dentro del colectivo de desempleados, el matiz adquiere tintes de crónica anunciada. Ya no distinguimos entre desempleo de corta y de larga duración, sino entre desempleo ocupable y no ocupable. ¿Y qué hacer con este último para evitar su desahucio? Porque ya no sólo está en juego su futuro individual. El carácter colectivo de esta particular patología compromete seriamente dos de los pilares básicos sobre los que se asienta nuestro modelo de Estado social y democrático de derecho: la igualdad y la libertad.

Más allá de cuestiones presupuestarias que tensionan nuestro desnutrido sistema de bienestar y que lastran la deuda pública... Más allá del efecto psicológico de desánimo que alimenta el actual sentimiento colectivo de callejón sin salida... El problema es más hondo.

En una sociedad que, ficticiamente, se ha creído liberada tras años de represión, el problema es que, tanto los que disfrutaban de un trabajo como los que no, no somos conscientes de que nuestro actual modelo de organización del trabajo nos ha hecho menos libres que nunca. Sencillamente, porque son muy pocos los que pue-

## La libertad en el empleo está en la formación; para rentabilizarla, debemos ajustarla a lo que la sociedad y el mercado reclaman

den escoger y dar sentido y contenido a un derecho reconocido constitucionalmente: "El derecho a la libre elección de profesión u oficio".

La solución no está en reclamar puerilmente a un tercero demasiado lejano y con muchas cabezas (en este caso el Estado) el derecho a tener un trabajo. Aunque posiblemente sí que la solución esté en reclamarle firmemente que exija a individuos y organizaciones las condiciones necesarias para que aquellos puedan ser realmente libres para escoger uno. Y esa libertad, como reivindicaba el movimiento sindical del siglo XIX, denostado por unos y olvidado por otros, está en la formación.

Para formarse, como condición previa, es necesario tiempo y compromiso a lo largo de la vida personal y profesional, porque la formación es transversal y continua. Para optimizar la formación es imprescindible motivación a través de la metodología, sentido a través de los contenidos y eficacia a través de la rendición de cuentas. Y para rentabilizar la formación debemos ajustarla a lo que el mercado y la sociedad reclaman.

Como decía Zagrebelski, los derechos son deberes. Y sin ambos, la igualdad, la libertad y la justicia, tanto como el derecho al trabajo, son una falacia.

## LAS MÁS ACTIVAS

# El arco mediterráneo copa la mitad de las operaciones

■ Cuatro comunidades autónomas -Andalucía (27.221), Catalunya (20.423), Comunitat Valenciana (20.307) y la Comunidad de Madrid (18.410)- concentran el 57,5% de las transacciones realizadas entre los meses de abril y junio. Dejando de un lado Madrid, se percibe que las cuatro comunidades que conforman el arco mediterráneo (con la excepción de Murcia) han vuelto a retomar su ritmo de ventas, pues hicieron efectivo el 49,44% de las transacciones

que se firmaron en el citado periodo. Se trata de una muestra más de que las transacciones en vivienda de segunda mano y en la playa se han activado. Bien es cierto que la demanda residencial en la costa era de las que más en seco se habían frenado como consecuencia de la crisis económica. En tasa interanual, del segundo trimestre del 2010 al del 2009, en todas las comunidades autónomas excepto en Navarra (-25,6%), Extremadura (-3,1%) y Murcia

(-0,7%) aumentan las compraventas. El País Vasco se sitúa a la cabeza (52%) seguido de Asturias (47,6%), y Catalunya (46,3%) aparece en tercera posición. Los expertos auguran que la venta de pisos en la costa volverá a frenarse por diferentes motivos: los compradores evitan hacer estas adquisiciones en otoño y no desgravan, salvo que sean primera residencia. García Montalvo apuesta por que el Gobierno "alargue" la deducción fiscal. Nunca se sabe.