



Los cambios en la fiscalidad animan la venta de viviendas

Las transacciones suben casi un 19% en febrero, hasta 41.033 unidades

CONCHI LAFRAYA
Madrid

La venta de viviendas se disparó un 18,7% en el mes de febrero después de haberlo hecho ya en enero, según los datos ofrecidos ayer por el INE. Esto significa que se vendieron 41.033 viviendas, de las que 21.368 fueron nuevas y 19.665 usadas. El mercado de segunda mano es el que registró un mayor repunte (23,7%), mientras que el de obra nueva creció un 14,4%. Con esos datos en la mano, la pregunta es: ¿se encuentra el mercado ante un repunte temporal de ventas? ¿Han tocado fondo los precios o se trata sólo de brotes verdes en el sector inmobiliario?

Los expertos explican que la suma de cuatro factores (bajada de precios en determinadas zonas, tipos de interés bajos, la futura subida del IVA a partir de julio en las viviendas de obra nueva y la desgravación fiscal que concluye en el 2010) está contribuyendo a que el sector vuelva a la senda del crecimiento. Todos coinciden en que este último factor está contribuyendo de forma significativa a "un efecto llamada".

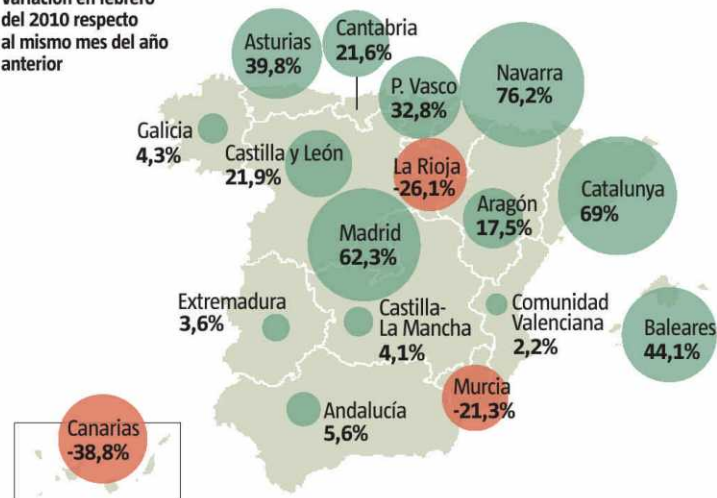
"El mantenimiento de la desgravación fiscal en el 2010 está anticipando compras", explica el profesor José María García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, quien explica que en Estados Unidos se puso en marcha una medida similar que permitió desgravarse 8.000 dólares durante unos meses del 2009 "y tuvo un efecto brutal".

Hay que tener en cuenta que para un crédito hipotecario medio la ventaja fiscal deducible alcanza hasta 9.000 euros, supone un ahorro de 1.500 euros al año y si esta cifra se extiende a toda la vida de la hipoteca (25 años de media) supone bajar el coste del precio final de la casa en más de 37.000 euros.

La medida transitoria incluida por el Gobierno este año supone que a partir de enero del 2011 se eliminará la deducción fiscal para la compra de vivienda habitual para las rentas superiores a 24.107 euros anuales. Hasta esa fecha, la ventaja fiscal se aplica a toda persona que adquiera una vivienda para

Las ventas suben en España

Variación en febrero del 2010 respecto al mismo mes del año anterior



FUENTE: INE

LA VANGUARDIA

uso habitual, independientemente del sueldo.

Por el contrario, Santiago Baena, presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España (Coapi), tacha esta medida de "cortoplacista", aunque admite que se han incrementado "al menos las visitas a sus redes comerciales y el mercado empieza a despuntar". Desde esta entidad,

Los Apis estiman que los precios han bajado un 36% desde el 2007 y consideran que no descenderán más

consideran además que los precios han descendido un 36% desde el 2007 y sentencian que "no lo van a hacer más", aunque reconocen que el comprador es ahora "más sofisticado", con lo que exige más que años atrás.

En cuanto a precios, para el profesor Gonzalo Bernardos, de la Universitat Autònoma de Barcelona, en el centro de las grandes ciudades (Madrid y Barcelona) el precio

ya se ha moderado; mientras que en las ciudades medias tocará suelo a finales del 2010. A su juicio, "en las zonas de playa, los precios todavía tienen que descender entre un 20% y 30% más"; mientras que en desarrollos como el municipio de Seseña o el proyecto de Valdeluz en Guadalajara, aunque los precios bajen un 50%, "habrá dificultades para vender todo". Bernardos explica que en Irlanda ya se están planteando destruir edificios construidos, mientras que en España "se quedarán como monumentos a la burbuja".

Baena explicó que la banca marca el ritmo de recuperación del sector por dos motivos. Por una parte, porque se ha convertido en jugador activo al ir sacando al mercado los activos que se han quedado como dación de pago de los promotores. Y, por otra, porque es más proclive a conceder hipotecas a los propietarios que adquieren sus propias viviendas que las de terceros. "Las promotoras y los particulares cuentan ahora con un competidor muy potente: la banca", señala. Y está claro que el piso sólo se vende si cuenta con financiación. ●



VEA UN VIDEO QUE ANALIZA LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN:
www.lavanguardia.es/videos