



La venta de viviendas registra su peor dato desde el 2004

El fin de la desgravación fiscal afecta a las rentas medias y altas

CONCHI LAFRAYA
Madrid

El efecto fin de verano ha provocado una debacle en la venta de viviendas en España, pese a que está por concluir, este 31 de diciembre, la deducción fiscal para las rentas superiores a los 24.000 euros. Los datos ofrecidos ayer por el Ministerio de Fomento recogen una caída interanual del 26,31% hasta el mes de septiembre. Si la comparación se efectúa entre trimestres, el descenso es mucho más acusado. Así, entre los meses de abril y junio de este año se vendieron 153.164 viviendas, frente a las 79.233 que se vendieron entre julio y septiembre, lo que supone una caída del 48,26% (véase el gráfico). Se trata del peor dato desde que se inició la estadística, en el 2004. Estos datos proceden del material recopilado por los registradores.

El descenso intertrimestral es aún más acusado –si cabe– en la vivienda nueva, donde las transacciones se desploman un 66%. Mientras que en la vivienda de segunda mano el des-

Para los contribuyentes que ganen más de 24.000 euros al año desaparece la deducción fiscal a partir del 2011

censo intertrimestral es del 32,66%.

Esta tendencia hacia un menor número de operaciones está en línea con las cifras ofrecidas por el INE sobre el mes de octubre, que recogen descensos del 17,7%, hasta 27.198 unidades. Los registros del INE proceden de los registradores. Con ambos datos en la mano se deduce que hasta antes del verano, cuando subió el IVA, las compras se animaron, pero ahora han vuelto a frenarse.

El profesor de economía de la Universidad de Barcelona, Gonzalo Bernardos, considera que en ciudades como Madrid y Barcelona “el stock empieza a desaparecer y la gente sigue buscando buenas localizaciones”. Además, apunta, “la desgrava-

El peor trimestre

Número de transacciones inmobiliarias, por trimestres	Periodo
190.442	2004
223.895	
201.089	
232.964	
196.438	2005
241.398	
216.333	
247.405	
233.669	2006
251.649	
221.610	
248.258	
230.755	2007
227.562	
186.504	
192.050	
159.088	2008
157.008	
122.949	
125.419	
104.703	2009
119.938	
107.534	
131.544	
107.079	2010
153.164	
79.233	

FUENTE: Ministerio de Fomento LA VANGUARDIA

ción fiscal afecta a las rentas superiores”, y lo normal es que en las grandes ciudades los sueldos sean superiores a los de los municipios de entre 5.000 y 10.000 habitantes. Por ello, es más probable que “en grandes urbes se estén cerrando más operaciones que en las de menor tamaño”. Para este economista, “los precios en algunos municipios están estancados desde septiembre”. En su

opinión, el único argumento para adquirir una vivienda en el año 2011 va a ser “adelantarse a la próxima subida del IVA que hará el Gobierno”.

Para el profesor José García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra de Barcelona, “la gente está esperando a que bajen más los precios”. Y, por ello, “está tratando de llevar las adquisiciones a los últimos días del año”. Y añade: “Lo mismo sucedió con las ayudas a los automóviles, que hubo una avalancha de demanda durante la última semana que estaba operativo al plan 2000 E. A su juicio, “es raro lo que está pasando en España” porque, explica, en Estados Unidos previamente a las dos fechas que se dieron como finales de la desgravación fiscal del Gobierno estadounidense hubo un “incremento espectacular”. En España, contrariamente, no sucede nada de esto. Y añade: “Si no estuviera a punto de concluir la desgravación fiscal nadie se extrañaría. La única explicación es que no afecta a todo el mundo”.

El Gobierno ha optado por eliminar la deducción fiscal para aquellos ciudadanos cuyas rentas sean superiores a 24.000 euros. Aquellos que declaren ingresos entre 17.707 y 24.000 euros anuales podrán disfrutar de una deducción progresiva, hasta que desaparezca, cuando sus ingresos superen el citado tope. Sólo aquellos contribuyentes que tengan una base imponible igual o menor a los 17.707 euros al año podrán aplicarse la deducción completa, del 15%, con un límite anual de 9.015 euros. Eso sí, tendrán que dedicar más de la mitad de su sueldo al pago de la hipoteca.

Para el presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), José Manuel Galindo, el desplome se debe sobre todo a la inestabilidad de los mercados financieros, ya que esa situación genera desconfianza en los potenciales compradores. También lo achaca al repunte en octubre del euríbor a doce meses, que ese mes cerró con un valor del 1,495%, el máximo desde junio del 2009. Así como a las medidas de ajuste del Gobierno que, a su juicio, restringen la inversión y, “la menor disponibilidad de crédito”.