

# 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”.

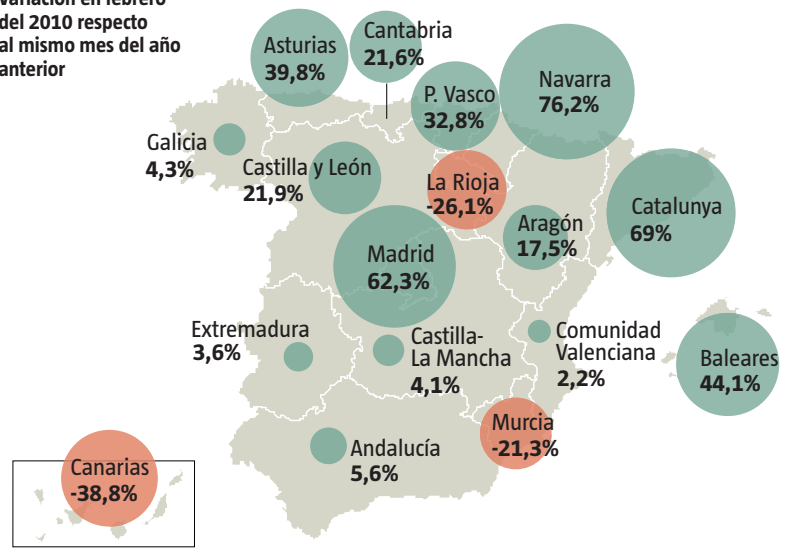
“El mantenimiento de la desgravación fiscal en el 2010 está anticipando compras”, explica el profesor José María García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, quien explica que en Estados Unidos se puso en marcha una medida similar que permitió desgravarse 8.000 dólares durante unos meses del 2009 “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 VÍDEO QUE ANALIZA LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN: [www.lavanguardia.es/videos](http://www.lavanguardia.es/videos)

## El FMI pide más reglas sobre los grandes bancos y reducir su tamaño

BARCELONA Redacción y agencias

El Fondo Monetario Internacional (FMI) defendió ayer la necesidad de adoptar una línea dura contra las mayores instituciones financieras internacionales, las “demasiado grandes para quebrar” (*too big to fail*).

El FMI recomienda a los gobiernos de los 185 países miembros empleen los medios necesarios —como un impuesto especial sobre el

activo— para eliminar así los riesgos sistémicos que podrían provocar estos grandes bancos sobre el conjunto del sistema financiero. La difusión de estas recomendaciones del FMI coincide con los debates legislativos sobre la reforma de las estructuras de regulación en Estados Unidos y en varios países europeos. Según el FMI, las propuestas actualmente en discusión son insuficientes para impedir la reedición de la crisis financiera poste-

rior a la quiebra del banco de negocios estadounidense Lehman Brothers en septiembre del 2008.

“Hay un diluvio de propuestas de regulación después de la crisis financiera”, explicó en rueda de prensa el economista del FMI Juan Solé, para lamentar “la ausencia de detalles sobre la concepción y la aplicación de las medidas propuestas”. El FMI, por su parte, propone “limitar directamente el tamaño de algunas de las actividades” de las mayores instituciones internacionales. La idea consiste en que los poderes públicos puedan eliminar cualquier riesgo de quiebra para los bancos demasiado grandes. En Estados Unidos, la Administración Obama quiere prohibir que los grandes bancos especulen por cuenta propia en los mercados financieros.●

TRIBUNA

Enric Llarch

Economista

## Conversaciones con el jardinero

Llamo a mi amiga de Vallldoreix, a ver si me invita a tomar café en su jardín, ahora que ya ha llegado la primavera. Se queja de que tiene el jardín abandonado. Resulta que al jardinero marroquí que venía a trabajar los domingos por la mañana le despidieron de la obra en que trabajaba durante la semana y ha desaparecido durante un mes y medio. Esto me recuerda el reciente estudio italiano sobre cómo afectaría a nuestras vidas que se fueran de golpe todos los inmigrantes que ocupan puestos de trabajo que los autóctonos no tienen interés en cubrir.

Cuando le pido a mi amiga por qué no se ha buscado otro jardinero, me aclara que este trabajaba muy bien, aunque a veces no fuera muy formal, y que parece que ayer mismo volvió y pronto vendrá a trabajar en el jardín. Al parecer, el joven, además de tomarse unas semanas de vacaciones en Marruecos, se fue a París y a Bruselas para ver cómo estaba el panorama y sostiene que ahí las cosas no están tan mal. Veo que hasta las decisiones de los inmigrantes se rigen cada vez más por ajustadas valoraciones económicas. Los colegas del jardinero le han explicado que en París un obrero sin calificación gana 1.600 euros, aunque no sé si le han dicho algo sobre el coste de la vida.

Sin embargo, en Bruselas, el jardinero tiene dos hermanos y cuenta maravillado que uno de ellos obtiene un subsidio por cada uno de sus tres hijos y por su mujer, que no trabaja. Me acuerdo de lo que explican los demógrafos sobre la recuperación de la natalidad en los países del norte y el centro de Europa, aunque no sé si este será el camino más adecuado. El otro hermano no tiene hijos, pero también cobra subsidio por su esposa y por él mismo, y no temporal como aquí, dice, sino indefinido.

Que se vayan los inmigrantes que mejor se han adaptado no parece la solución ideal

Resulta que los dos hermanos estuvieron haciendo un *benchmarking* trabajando en nuestro país y, primero uno, y después el otro, se han resituado en Europa a la búsqueda de una mayor cobertura del Estado de bienestar. Lo único que le preocupa al jardinero de mi amiga es que parece que en Bélgica se paga el precio íntegro de las medicinas y a final de mes se presentan los recibos y te devuelven una pequeña parte. Vaya, que el jardinero se ha convertido en un analista haciendo un *benchmarking*.

Vistos los resultados, le auguro a mi amiga que mejor que vaya buscándose otro jardinero. Me confiesa aliviada que el joven marroquí está tramitando los papeles para obtener la doble nacionalidad y hasta entonces, según como esté la situación, no decidirá si se va a Bruselas. Parece, pues, que se abre una nueva vía de escape para una parte de la reciente inmigración que se quedó sin trabajo en la construcción o en el campo. Una vez regularizada su situación legal, España se convertiría en la puerta de entrada a Europa para aquellos que no quieren volver a sus países de origen. El diferente ritmo en el proceso de recuperación económica y el mayor grado de cobertura del Estado de bienestar harían el resto.

Pero si el fenómeno del redireccionamiento de la inmigración toma mucho vuelo, no sé cuánto tiempo los nuevos países receptores podrán mantener sus generosas prestaciones y sus puertas abiertas de par en par, aunque formalmente se trate ya de ciudadanos europeos. Por otro lado, que se vayan los más enraizados, los que mejor se han adaptado a vivir en Occidente, no parece para nosotros la solución ideal, con los esfuerzos que nos ha costado a todos llegar hasta aquí. Y por último, convertir al obrero de la construcción que los domingos hace de jardinero en carne de subsidio, aunque sea indefinido, seguro que tampoco es lo mejor para él.