



José García-Montalvo

Profesor investigador del IVIE y Catedrático del Departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra

«El aumento del IVA y del ITP ha favorecido el anticipo de la decisión de compra de viviendas»

ELVIRA ESPARZA

Además de su tarea docente como Catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona, José García Montalvo, lleva a cabo una prolífica actividad divulgativa en varios medios de comunicación. Aunque muchas de sus colaboraciones versan sobre temas económicos, también ha escrito numerosos artículos y columnas de opinión analizando la situación inmobiliaria por la que atraviesa España, y ha participado en sendos proyectos de investigación. Así mismo, ha publicado varios libros entre los que destacan algunos títulos como «Análisis de la sobrecualificación y flexibilidad laboral», «De la quimera inmobiliaria al colapso financiero» o «La vivienda y el sector de la construcción en España», y otros sobre la inserción laboral de los jóvenes.

—Este año se ha producido un aumento en la venta de viviendas constante desde los primeros meses. ¿En qué medida la subida del IVA en julio ha favorecido este incremento en las ventas?

—El efecto del aumento del IVA, y del ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) en algunas comunidades

autónomas, ha favorecido sin duda el anticipo en la decisión de compra de viviendas. Las estadísticas del Banco de España muestran un aumento espectacular del crédito para viviendas en junio de 2010 y una caída igual de espectacular (este dato es aún provisional) en el mes de julio.

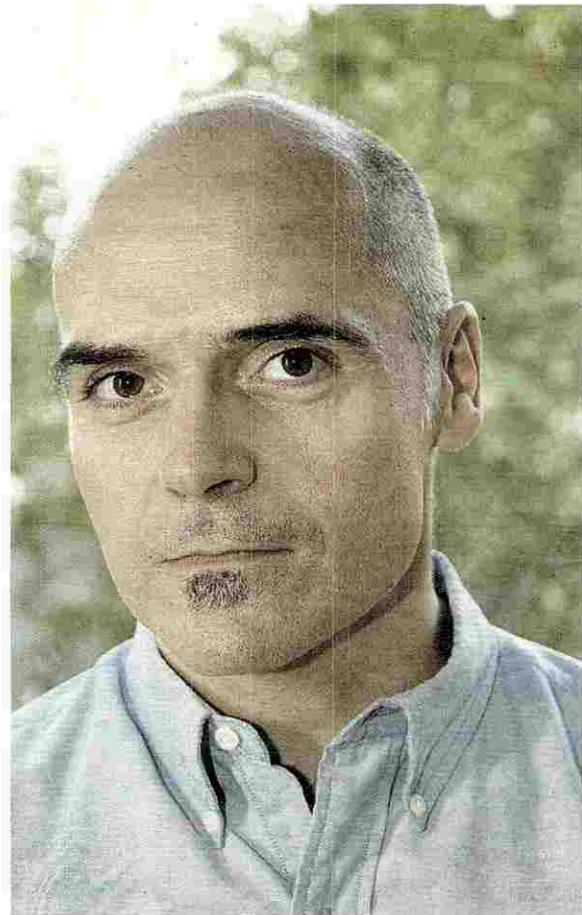
—¿Cree que el fin de la desgravación fiscal por vivienda a partir del año próximo será más determinante para que siga aumentando la venta de viviendas?

—Sin duda. De hecho, sabemos que la intensidad de su efecto será mayor a medida que nos aproximemos al final del año. Hay dos motivos: en primer lugar, y principal, muchos consumidores suelen esperar hasta el último momento. Con las subvenciones a la compra de vehículos se vio con mucha claridad: la última semana del último mes (junio) fue una locura en los concesionarios. En segundo lugar, también podría suceder que el Gobierno decidiera posponer la medida que, aunque poco probable, no es descabellado.

El problema fundamental de medidas de estímulo temporal de la demanda es determinar si las compraventas actuales son demanda adicional o simplemente traslado de la demanda futura al presente (la compra se habría producido de todas maneras).

El caso de la desgravación a la vivienda de 8.000 dólares que ha estado vigente en Estados Unidos durante 2009 y parte de 2010 es un ejemplo claro de anticipo de compra. Al finalizar la desgravación temporal la compraventa de viviendas ha caído espectacularmente: las ventas de viviendas usadas cayeron un 25% (julio) y un 19% (agosto) mientras las viviendas nuevas caían un 32%.

El ejemplo de las subvenciones a vehículos en España también es claro: la caída de



García-Montalvo rechaza voces interesadas que incentivan la compra

compraventas, sobretudo en el segmento más importante que es el de particulares, es muy intensa desde el final de las subvenciones. En tasas interanuales ha caído un 46% en julio, un 37% en agosto y un 43% en septiembre.

—¿Aconsejaría comprar antes de que acabe el año para beneficiarse de esta desgravación o esperar para ver cómo evolucionan los precios?

—Este es el gran dilema al que se enfrentan los compradores de vivienda en estos meses. Pa-

ra incentivar las compras se oyen voces desde muchas instancias (gobierno, constructores, etc.) sobre el fin de la caída de precios. Como son opiniones interesadas, creo que hay que prestarles poca atención.

El comprador lo que tiene que hacer es comprar una vivienda que esté dentro de sus posibilidades. Si encuentra una vivienda que le gusta y cuyo precio no es más de 4 ó 4,5 veces la renta familiar de un año puede comprarla sin preocuparse de la incertidumbre

MUY PERSONAL

José García-Montalvo

Fecha de nacimiento: 28/3/1964.

Formación: Licenciado en Economía por la Universidad de Valencia. Realizó un master y un doctorado en Economía en la Universidad de Harvard (EE.UU.). «Ensayos sobre productividad, I+D y capital humano» fue el título elegido para su tesis doctoral.

Trayectoria profesional: Comenzó como profesor en la Universidad de Valencia en 1987, y también ejerció como tal en Harvard. Su primer contacto con la Pompeu Fabra fue en 1994, donde pasó a ser catedrático en 2004. Desarrolla actividades docentes y de investigación en el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas. Ha sido consultor del Banco Mundial, IBRD y OCDE.



sobre la evolución futura de los precios de la vivienda.

—Algunos expertos reconocen que no bajarán más los precios mientras que otros creen que todavía hay margen para futuras bajadas. ¿En qué lado se sitúa usted?

—¿De qué precios estamos hablando? ¿Los escriturados, los de tasación, los efectivos de compraventa? La dinámica de estos precios es muy distinta. Por ejemplo, los precios de tasación, por motivos bastante obvios, están cayendo mucho más lentamente que los precios efectivos de compraventa. Pero los precios de tasación son los que se utilizan para calcular el indicador de precios oficial del Ministerio de Vivienda. Si hablamos de estos precios, para los que existen datos oficiales por contraposición a los datos de cierre de operaciones, la bajada continuará pues aún están a niveles muy altos comparados a los de Estados Unidos.

—Paralelamente se está produciendo la subida del Euríbor. ¿Cuál cree que será la evolución de los tipos de interés y cómo influirán en el mercado inmobiliario?

—Creo que la subida del Euríbor es ahora bastante

DECISIÓN

«El comprador tiene que hacerse con una vivienda que esté dentro de sus posibilidades»

irrelevante para la compra de vivienda. Obviamente es muy relevante para las familias que compraron a tipo variable hace varios años pues tendrán que dedicar una parte más importante de su renta al pago de intereses.

Ahora las entidades financieras ya no se fijan en el tipo corriente en la concesión de créditos sino que calculan si con la renta familiar se podría pagar el préstamo a un interés de largo plazo normal, que es del 4 o el 5%. La precipitada subida de los tipos a finales de 2008 les recordó algo que es bastante obvio: un tipo de interés del 1% no se puede mantener indefinidamente. Por tanto, no se puede juzgar la solvencia de un cliente hipote-

EURÍBOR

«Creo que la subida es ahora bastante irrelevante para la compra de viviendas»

cario a partir de un tipo de interés que no es el tipo natural de la economía. Las familias seguramente también calculan ahora su capacidad de pago no al tipo corriente sino a un tipo de largo plazo.

—¿Cree acertado el recorte anunciado por la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, con la supresión de las ayudas directas para la compra de VPO para potenciar, así, el alquiler y rehabilitación?

—Es una buena noticia que el Gobierno, aunque muy tarde, empiece a aplicar principios económicos básicos.

El subsidio a la VPO produce unas loterías indecentes de un principio constitucional. Si te toca entonces te beneficias de un subsidio enorme. Y, por tanto, la picaresca siempre so-

VPO

«Es bueno que el Gobierno, aunque muy tarde, aplique principios económicos básicos»

brevuela la VPO: asignación a gente que no cumple los requisitos.

En Sabadell, antes del verano, en un bloque de viviendas de protección oficial para 40 familias se comprobó que sólo 15 cumplían los requisitos. La mayoría de los que no cumplían era porque ¡ya tenían otra casa! También está la picaresca de la venta en el mercado libre o las desclasificaciones interesadas. En fin, que cuando le das a alguien un título de propiedad y no se cumple la ley es muy difícil quitarle lo que no le corresponde.

Por último, muchas familias que cumplen las condiciones en un momento dado pueden mejorar mucho su situación económica y deberían pasar

al mercado privado y dejar esa vivienda para otra familia con un nivel económico inferior. Es mucho más lógico tener un parque de alquiler público (o subsidios para alquileres privados) donde se podría dar acceso a una vivienda a muchas más familias.

—Las exigencias del Banco de España de provisión de fondos a los bancos ¿qué consecuencias cree que está teniendo en su política de dar salida al stock inmobiliario que acumulan los bancos y cajas españolas?

—La entrada en vigor el 30 de septiembre de la nueva circular sobre provisiones del Banco de España impulsará las acciones de la banca para vender los inmuebles que acumulan en sus balances. El incremento de provisiones en el caso de daciones, los nuevos calendarios de provisiones y el valor del deterioro asignado a los diferentes tipos de activos inmobiliarios alentarán mayores rebajas en los inmuebles en venta por las instituciones financieras.

Si desea leer la versión íntegra de la entrevista: <http://noticias.pisos.com/entrevistas/>



Consultorio

Asesoría gratuita. ABCPisos.com ofrece un servicio gratuito de consultas sobre cuestiones relacionadas con vivienda –compraventa y alquiler–, comunidades de vecinos, fiscalidad... etc **Dónde dirigirse.** Correo electrónico: abcespeciales@tallercorporativo.com

Obras en altura

Para realizar una obra en altura en el edificio (que exige que los obreros se descuelguen con unos arneses), la empresa de reformas nos ha enviado un presupuesto sin el importe del permiso del Ayuntamiento, porque asegura que lo encarece. ¿Por qué es necesario este permiso? ¿Qué sucede si se trabaja sin él? ¿Cuál es el importe?

La licencia a que se refiere supone la autorización municipal para la realización de las obras. Tiene como finalidad comprobar la adecuación de la solicitud de la licencia de obras a lo establecido en la normativa urbanística.

Es por ello que deberá consultar la normativa del municipio donde radique la

finca para conocer el alcance e importe del permiso.

Segregación

Estamos interesados en comprar un piso antiguo de 250 metros cuadrados. Para poder acceder económicamente a él hemos pensado en comprarlo entre dos y segregarlo para hacer dos viviendas independientes. ¿Cuáles son los pasos a seguir? ¿Es cierto que todos los propietarios del edificio deben aprobarlo?

La Ley de Propiedad Horizontal establece que «los pisos podrán ser objeto de división material para formar otros más reducidos o independientes y aumentados por agregación de otros colindantes del

mismo edificio, o reducidos por segregación de alguna parte». No obstante, dado que la división de un piso en dos afecta a la comunidad de propietarios, ya que se modifica el título constitutivo con la creación de una nueva propiedad, para realizar tal reforma se requiere, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios que deberá ser unánime. Asimismo, será la misma junta la que determine la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, sin alteración de las cuotas de los restantes.

Patricia Briones

Abogada del Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid

TASACIONES HIPOTECARIAS tasaciones en vivo

INFORMACIÓN DEL SERVICIO EJEMPLO DE EMPLEO TARDAS SOLICITU

Solicitud de valoración **Datos del Inmueble**

• Información contractual (Paso 1)
 • Ubicación del inmueble (Paso 2)
 • Datos del inmueble (Paso 3)
 • Datos del cliente (Paso 4)

ORELLANA, 6 MADRID (MADRID)
 99 - (Pais: ES) 42486336 (Cv): 5.9864202

Ubic: Orellana 6 (9) Tipo Inmueble: Vivienda Plurifamiliar

Categorías:

Banquía utilizada: 0 Antigüedad (años): 0 Estado: Excelente

Precio Compra: 0 Trámites: 0 Estado de Conserv: Bueno (5) Vigencia: 0

Cuadrantes de Terreno: 0 Estado: Nuevo (3) Fecha: 0

Opción: 0 Año: 0 Cálculo: 0

[Ver más datos inmobiliarios](#)

A partir del próximo número de ABC Pisos.com, Tasaciones Hipotecarias, empresa del grupo BNP Paribas Real Estate, realizará gratuitamente la tasación de la vivienda de uno de los lectores. Además del precio de mercado, ofrecerá información sobre el resto de viviendas de la zona y la población que reside en ella. Para ello, pueden enviar sus datos a: abcespeciales@tallercorporativo.com.