

ECONOMÍA

La crisis financiera
Medidas de urgenciaObjetivo: vender
700.000 viviendas
enquistadas

El sector aplaude la rebaja del IVA pero advierten de que no vaciará el 'stock'

C. DELGADO
Barcelona

Justo antes de que el IVA aplicado a la vivienda subiera en junio del 2010 del 7% al 8%, la venta de viviendas se aceleró, porque los compradores indecisos se lanzaron para ahorrarse unos cientos de euros. También el fin de la deducción fiscal resucitó un poco las ventas. El Gobierno pretende ahora forzar otro repunte con la rebaja durante cuatro meses del IVA para dar salida a la obra nueva, que lastra a promotores y banca. El reto, sin embargo, es enorme: el excedente de casas nuevas en España se situó al cierre de 2010 en las 687.523 unidades.

El propio ministro José Blanco reconoció que la medida responde a una "reivindicación del sector de la construcción". No es de extrañar que ayer celebrara la noticia. Sin embargo, tanto promotores como constructores y analistas advirtieron de que el incentivo fiscal será insuficiente para dar salida a todo el excedente acumulado. Pedro Pérez, presidente del G-14, lobby de las princi-

Las entidades
acumulan
inmuebles por valor
de 20.000 millones

pales inmobiliarias del país, señaló que creen que se "acelerará la reducción del stock de aquí a final de año". No obstante, para un relanzamiento del sector cree que sería necesario que compradores y promotores tuviesen un mejor acceso a la financiación, para lo que pidió un papel más activo del Instituto de Crédito Ofi-

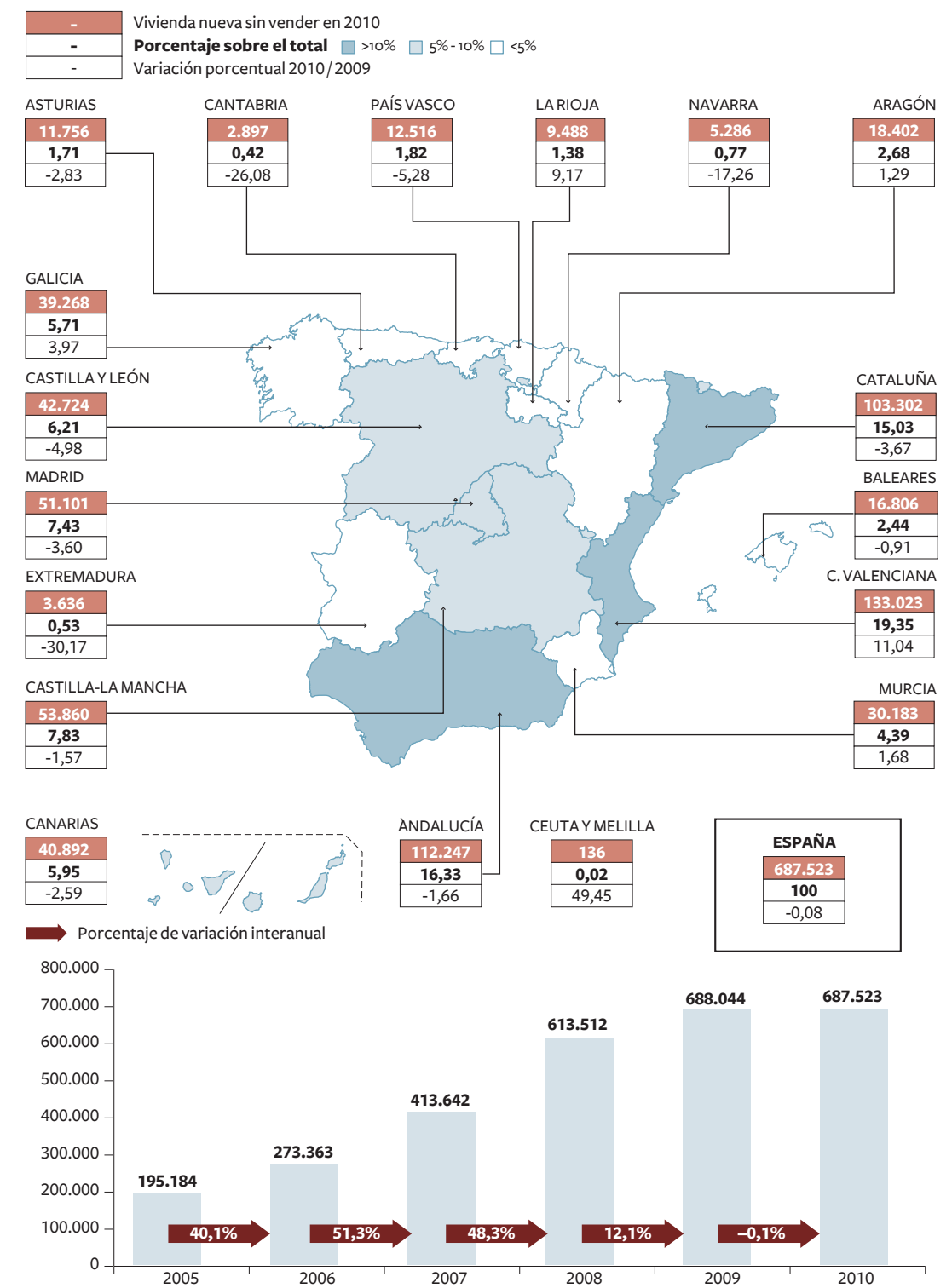
cial (ICO). En la misma línea, el presidente de la asociación de constructoras Seopan, David Taguas, valoró que la medida tendrá "un efecto limitado", porque la acumulación de viviendas en enorme.

Solo las entidades financieras acumulan viviendas terminadas en sus carteras por valor de unos 20.000 millones de euros, según reflejan sus balances. Seopan calcula que se traduce en 300.000 o 400.000 de las viviendas nuevas sin vender. Y la estimación del stock total que hace Fomento de casi 700.000 unidades (cifra que obtiene restando al número de vivienda nueva finalizada el de compraventas), podría quedarse corta, según varios expertos e incluso el Banco de España, ya que algunos inmuebles quedan fuera de esta cuenta. Por ejemplo, los de autopromoción (construidos por iniciativa de un particular) o los que adquirieron ciudadanos con el fin de hacer negocio.

"Lo que provocará la medida no es un aumento de las ventas, sino un desplazamiento temporal de las mismas. El descuento no es tan elevado como para producir por sí mismo una decisión como la de adquirir una vivienda", señala José García Montalvo, catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra. Argumenta que el problema para acceder a la vivienda no es el IVA, sino la falta de hipotecas y los elevados precios de la misma, señala. "No creo que los mercados vean con buenos ojos una rebaja fiscal", apunta. "Es una medida con un tufillo electoralista, y que, más que a reactivar el sector, parece responder al anuncio que hizo el Partido Popular", valora García Montalvo.

El PP ha prometido que, si gana las elecciones, volverá a apli-

'Stock' de viviendas en España



Fuente: Ministerio de Fomento.

EL PAÍS

car la desgravación fiscal a la compra de vivienda habitual, que el actual Ejecutivo acotó el año pasado solo a las rentas de menos de 24.000 euros. Un incentivo fiscal que la secretaria de Vivienda Beatriz Corredor tachó de "irresponsable".

Para una vivienda de 150.000 euros, la rebaja anunciada ayer

supondrá pagar 6.000 euros de IVA, en lugar de los 12.000 actuales. "A cualquiera le alegra una rebaja. Pero un comprador podría arrancar ese mismo ahorro hoy en día simplemente regateando al promotor. La medida supondrá una chute para las ventas, pero simplemente se adelantará la decisión", valora Fernan-

do Encinar, jefe de estudios del portal inmobiliario de compraventa Idealista. Añade García Montalvo que muchos compradores tienen todavía expectativas de que los precios bajen, por lo que ese 4% no será tan seductor si piensan que solo esperando un año más, pueden comprar por un 10% o un 20% menos.

Pan para hoy...

ANÁLISIS

Pablo Vázquez

Que un Gobierno tome medidas económicas un 20 de agosto en pleno recrudecimiento de la crisis y a unos meses de unas elecciones en las que no se presenta su actual presidente, es una excelente noticia. Muestra capacidad de liderazgo, disposición a trabajar hasta el último día y estabilidad institucional. ¿Y su contenido? Pues la verdad es que deja mucho que desear. O son medidas para anticipar ingresos a costa del que gane las próximas elecciones, lo que sonroja un poco dado el cambio seguro en la jefatura del Gobierno; o son medidas en farmacia de eficacia discutible.

Comencemos por las fiscales. En este caso, el Gobierno anticipa la recaudación del impuesto de sociedades del año que

viene mediante la elevación del porcentaje de cálculo de los pagos fraccionados que deben realizar las grandes empresas. Es cierto que el Gobierno, por circunstancias que probablemente tienen más que ver con la coyuntura internacional, va a tener problemas para cumplir sus objetivos de déficit. Pero hacerlo a costa de la recaudación del año que viene no parece muy ortodoxo teniendo en cuenta que el ganador de los comicios va a tener que cumplir —si se mantiene el calendario pactado con Bruselas— unos compromisos de déficit todavía más exigentes. A Rajoy o a Rubalcaba le han dejado un bonito regalo.

Por la misma línea parece ir la segunda medida, la de reducción del IVA sobre la vivienda de manera temporal. Reducir la fiscalidad en las transacciones vinculadas con la vivienda, como sugerían hace un par de años algunos expertos de Fedea,

es una excelente idea porque es necesario dinamizar un sector que no puede continuar muerto. Y mucho mejor por cierto que restaurar la deducción por vivienda a secas. Pero aprobar una medida fiscal que dura... ¡algo más de cuatro meses! Solo puede buscar que la gente anticipe sus decisiones de compra este año unas semanas para beneficiarse de la deducción, a costa del siguiente recaudador. En el fondo, lo que subyace es esta filosofía, tan mediterránea, del pan para hoy y hambre para mañana. O en términos más coloquiales, el que venga...

Hace pocos días, publicaba EL PAÍS la deuda de 26.000 millones de Defensa. Con independencia de si la culpa es de populares o socialistas, el gráfico de los calendarios de pago era escalofriante: entre los años 2002 y 2010 los pagos anuales se situaban alrededor de 500 millones. Y a

partir de ese año, 500 es precisamente lo que sube hasta alcanzar los 26.000 millones. Hemos estado comprando tanques y fragatas con tarjeta de crédito, suspirando que los tiempos mejoraran... o que fuera otro el que estuviera por aquí.

Nuestro país tiene problemas estructurales, que son los que nos penalizan de verdad a escala internacional. Medidas coyunturales mejorarán la imagen pero no mucho más. Esta es la percepción que te queda leyendo la referencia del Consejo de Ministros sobre las medidas aprobadas ayer, las de fiscalidad y también las de farmacia. Estas últimas continúan apretando en precios, que es coyunturalmente más sencillo, cuando el problema de verdad son las cantidades, el recurso obsesivo a la receta que hay en nuestro país. En definitiva, necesitamos —y la precampaña de este otoño confiemos en que ayude—, construir un país para el largo plazo.

Pablo Vázquez es director del centro de investigación económica Fedea.