



Jueves 02/09/2010. Actualizado **19:37h.**

HIPOTECAS | El 'efecto IVA', culpable

Una 'anomalía' estadística de 3.000 millones alivia al mercado hipotecario

- El B. de España publicó para junio un volumen de crédito un 44% superior al INE
- El 'efecto IVA' agolpó la concesión de préstamos en los últimos días de junio
- Los expertos coinciden en que el INE no reflejó las compras de última hora

Jose F. Leal | Madrid

Actualizado **miércoles 01/09/2010 18:06 horas**

'Algo no cuadra', coinciden los expertos. Junio era el último mes para comprarse una casa nueva con un IVA al 7% en lugar de al 8% -con un ahorro medio de **2.000 euros-** y el sector camina por una senda de ligerísima pero constante recuperación. Aún así, el INE publicó ayer una caída del **2,6%** -6.592 millones- del dinero concedido **para hipotecas**. Sin embargo, el Banco de España contabilizó a mediados de agosto que las familias pidieron a los bancos créditos por 9.504 millones para la compra de vivienda.

Las estadísticas de ambas instituciones no contabilizan exactamente lo mismo. Las dos miden hipotecas a familias, pero las del INE también incluyen las concedidas a promotores y el Banco de España hace acopio de los créditos personales a familias también destinados a viviendas y de las hipotecas de ciudadanos comunitarios que piden hipotecas en España. Aún con eso, **ambas series mensuales son correlativas** y similares en lo referente a la cantidad prestada. Sólo en junio pasado a brecha entre ellas fue tan abultada: 2.912 millones, un 44,1% más.

Que las estadísticas midan algunas partidas dispares "explica pequeñas diferencias, no la barbaridad de junio"

'La explicación puede ser tan sencilla como que un registrador de la propiedad no haya podido o querido anotar en su registro antes de final de mes la hipoteca", afirma Gonzalo Bernardos, economista de la Universidad Autónoma de Barcelona (UAB), que **duda de la utilidad real de las cifras del INE**, ya que, añade, "es difícil creer que en junio se concedieran menos hipotecas que hace un año", cuando el mercado estaba completamente paralizado.

Desde 2004, el INE alimenta sus estadísticas en virtud del convenio con el Colegio de Registradores de la Propiedad, quien facilita **a mes vencido** los datos de hipotecas inscritas. El Banco de España acude directamente de las entidades financieras, las cuales después reportan a los notarios y éstos a los registradores.

Que las estadísticas midan algunas partidas dispares "puede explicar pequeñas diferencias y no la barbaridad de la diferencia en junio", señala el economista José García Montalvo, profesor de la Universidad Pompeu Fabra. Además, habitualmente es el INE quien publica cifras más voluminosas al incluir préstamos de promotores, cuando esta vez es al revés.

¿Cuál es la explicación? **La hipótesis** de Montalvo es "**el efecto IVA**", la estacionalidad de la compra de viviendas -que crece en junio y julio- y la diferencia temporal entre la formalización del crédito y su inscripción en el registro, algo que "hace de la serie del Banco de España **una serie anticipada**", explica.

'Rareza estadística'

"Cabe pensar que esta rareza estadística se debe al adelanto de muchas compras a causa del IVA, pero **no podemos estar seguros** hasta que el INE publique de nuevo los datos de concesión de hipotecas correspondientes a julio", analiza María Jesús Fernández, del servicio de coyuntura Estadística de Funcas, que señala que, "no es raro que haya meses en los que de repente se produce una separación mayor de lo habitual en ambas cifras", **especialmente en el mes de julio**.

Quien sí ha hecho públicos ya los datos correspondientes al mes de julio ha sido el Banco de España. Según el regulador, **en julio los bancos concedieron 5.954 millones** en créditos a familias para viviendas, un dato similar al de meses atrás, salvo la 'anomalía' de los 9.504 millones mes de junio.

Así, El 'efecto desplazamiento' de la compra de pisos nuevos a causa de IVA se puede el comparar al mercado de la automoción efecto desplazamiento de la compra de pisos nuevos a causa de IVA se puede comparar al mercado de la automoción. Un hecho que puede avalar la hipótesis del 'efecto IVA' es que, junio y julio sumaron créditos por 15.300 millones (7.300 en junio y 8.000 en julio), según el BdE y en 2010 esta suma es de 15.400. "Lo único que sucede es que en 2009 la distribución era más repartida de mientras en 2010 los créditos se han adelantado todos a junio".

"Todo apunta al 'efecto IVA'", coincide José Luis Campos, economista de Profit, "aunque los bancos han hecho tantas operaciones imaginativas en cuestiones de crédito que ya no se sabe. Aún es pronto para analizarlo".

Próximo capítulo, **el próximo 27 de septiembre**, momento en el que el INE publicará la estadística de hipotecas de julio.

© 2010 Unidad Editorial Internet, S.L.