



Agenda

La UE busca hoy acordar mayores castigos por déficit

Un grupo especial de trabajo busca hoy un pacto para endurecer en la Unión Europea las sanciones por déficit excesivo de los países.



La cifra

1,86%
CAEN LAS VENTAS DE ELECTRODOMÉSTICOS



Durante los nueve primeros meses del año, se vendieron en España 5,12 millones de electrodomésticos, un 1,86% o 95.168 unidades menos que



en el mismo periodo del año anterior, según la Asociación Nacional de Fabricantes de Electrodomésticos de Línea Blanca (Anfel).

Empresas

Iberdrola y ACS se enfrentan en los tribunales



Iberdrola y ACS se enfrentan hoy en un juzgado de Bilbao, después de que la constructora denunciara a la eléctrica por haberle dejado fuera del con-

sejo de administración, pese a poseer un 12% del capital. Iberdrola alega que no puede dar entrada a ACS porque es una competidora.

El mercado de pisos afronta un 'miniboom' efímero

El fin del incentivo fiscal para rentas de más de 24.100 euros hará subir la demanda, pero menos de un 10% // Comienzan a venderse más viviendas nuevas que las que se construyen

SUSANA R. ARENES
MADRID

Los compradores que no quieren perder la deducción fiscal por cambiar de piso darán ánima al maltrecho mercado inmobiliario. A partir del 1 de enero próximo, aquellos con rentas superiores a 24.107 euros que adquieran una casa ya no podrán desgravarse el 15% de hasta 9.015 euros durante toda la vida de la hipoteca. Esto supone unos 1.300 euros cada año por contribuyente (2.600 si es una pareja) que en los primeros años de pago representa más de una cuota hipotecaria o incluso tres, dependiendo del precio del piso. Los que están buscando ya para comprar antes de fin de año animarán la demanda, aunque este *miniboom* tendrá un efecto efímero y se concentrará, sobre todo, en Madrid, Barcelona y las grandes ciudades.

Algunos expertos opinan que el impacto será poco significativo. Las principales tasadoras del país, Tinsa (controlada por las cajas de ahorros) y Sociedad de Tasación, estiman que la demanda no subirá más del 10%. De hecho, Sociedad de Tasación lo acota más y no cree que haya un avance superior al 6%. Las tasaciones sirven como indicativo de que una futura operación se va a cerrar, salvo en el caso de los pisos que se han quedado bancos y cajas, y que venden al precio de la hipoteca que les dejaron de pagar los promotores en apuros.

Es cierto que las rentas de más de 24.107 euros representan en torno al 30% de los contribuyentes que ahora se deducen por vivienda, pero es ese segmento de ingresos el que está activando ya ahora la de-

La demanda que se activa es la ideal que quiere la banca para sus hipotecas

Se espera un hundimiento del mercado a principios de 2011

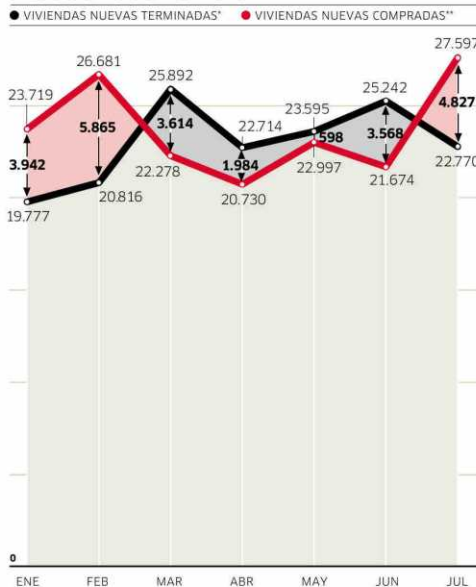
manda. Y no hay que olvidar que se trata del tipo de comprador ideal, desde el punto de vista de la banca, que es la que financia las casas. Son individuos o unidades familiares que, normalmente, tienen poder adquisitivo y son financieramente solventes, un perfil de cliente al que bancos y cajas no le niegan la hipoteca, como sí están haciendo con los *mileuristas*. También, en muchos casos, se trata de compradores que no acceden a su primera vivienda sino que venden la suya para irse a otra mejor, con lo que cuentan con el dinero que saquen a su actual casa para la siguiente, lo que también supone un plus para conseguir financiación hipotecaria.

El fin parcial de la desgravación por vivienda es una medida "que ayuda a cerrar una decisión de compra antes", pero no tanto como para incentivar la adquisición si no se tenía planeada antes, apunta Luis Leirada, presidente de Tinsa.

¿Habrá un *miniboom*, entonces? "Sí, pero es pan para hoy y hambre para mañana: el mercado se movilizará en los dos próximos meses y luego habrá un bajón de la demanda en el inicio del próximo año", señala José Luis Es-

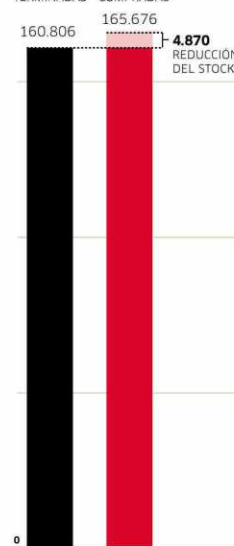
El 'stock' de pisos empieza a reducirse

Evolución durante 2010

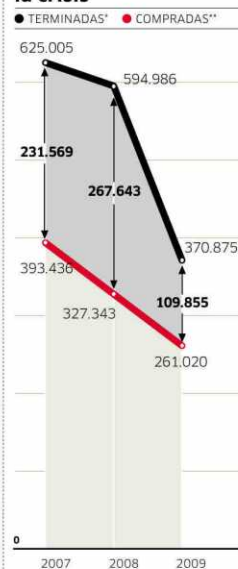


* Pisos terminados por promotores privados, salvo las cooperativas. ** Incluyendo la VPO
FUENTE: MINISTERIO DE FOMENTO E INE.

Total 2010



Lo generado durante la crisis



RECOMENDACIÓN

No pagar por debajo del valor que da Hacienda

> PRECIO MÍNIMO
> CONSULTAR POR COMUNIDADES
El comprador de piso pugna por bajar al máximo el precio que le ofrece el vendedor. Pero, para esto, también hay límites. Si el comprador no quiere encontrarse con la desagradable sorpresa de una llamada de la Consejería

de Hacienda de su comunidad autónoma, deberá tener cuidado de no escriturar por debajo del valor mínimo de referencia que cada autonomía calcula a efectos fiscales.

> DIFERENTES FÓRMULAS Y SEGÚN LA ZONA

En cada comunidad cuentan con unas tablas de valores de referencia que utilizan para cobrar el 7% o el 8% del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) que aplica cada una en las compraventas de viviendas

usadas (en las nuevas, se paga el 8% de IVA). Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid, cada casa tiene un valor mínimo de referencia calculado por el metro cuadrado según la zona y unos correctores de antigüedad, ubicación del piso y superficie. Este valor puede suponer entre el 70% y el 85% del mercado. Según los expertos inmobiliarios, en otras autonomías, como Andalucía y Catalunya, se parte del valor catastral de la casa (muy inferior al de mercado) y también se aplican correctores.

tévas-Guilmain, presidente de Sociedad de Tasación.

Durará poco, pero lo que dure sabrá a gloria a los vendedores, desde las promotoras, los particulares y la banca, hasta los intermediarios, tras dos años largos de sequía que se ha empezado a amortiguar con el repunte de las compraventas desde principios de año.

Como muestra, algunos agentes de la propiedad inmobiliaria (Apis) atisban ya un mayor movimiento de clientes. "Hay más consultas; en septiembre se ha podido de-



El dato

169.000

USUARIOS PUEDEN QUEDARSE SIN LUZ EL PRÓXIMO 1 DE ENERO

Unos 169.000 usuarios podrían quedarse sin luz el 1 de enero por no haber contratado su suministro en el mercado libre, según Efe.



La frase

«Los tipos de interés están en el nivel adecuado en la zona del euro»

> JEAN-CLAUDE TRICHET
> PRESIDENTE DEL BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE)

En clave gráfica

El oro acrecienta su escalada histórica



► Cifras en dólares por onza Troy
FUENTE: BLOOMBERG

infografia@publico.es

tear entre un 15% y un 20% más de visitas para ver pisos”, afirma Jaime Cabrero, presidente del Colegio de Apis de Madrid, el mayor mercado inmobiliario de España. Aunque luego “sólo se materializan en operaciones de compraventa en torno a un 3% de esas visitas”, pero “las expectativas son buenas y lo mismo consideran los Apis de Barcelona”.

Las dos principales capitales del país serán los mercados más beneficiados por esta reactivación puntual de la demanda, junto con otras grandes ciudades. Pero el efecto será desigual en el resto del territorio nacional.

Todos los expertos coinciden en que, tras este paréntesis de más ventas, seguirá un “batacazo” y se volverá al nivel de demanda del primer semestre de este año. Pero en lo que no se ponen de acuerdo es en si esto provocará caídas más intensas de precios o seguirán en la misma línea.

La clave, en el empleo

Leirado, de Tinsa, no se atreve a predecir una bajada y recuerda que, según los datos de la tasadora, la vivienda ya se ha abarataado un 18% de media desde los máximos de finales de 2007, mientras que en las zonas de costa el descenso llega al 25% y al 20% en zonas metropolitanas. Por su parte, Estévas-Guilmain, de Sociedad de Tasación, cree que “si la oferta de pisos es prudente en volumen, el precio no registraría aumentos de bajadas, pero la clave principal son las expectativas de empleo, que ahora son negativas. Es lo único que animaría de verdad el mercado”.

Mientras, el catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra, José García Montalvo, ve incluso un posible descenso de precios antes de que acabe el incentivo fiscal en enero. A su juicio, los datos más fiables de precios son los de Tinsa, que en septiembre reflejan que se acelera la caída hasta el 5%. “El comprador tiene más interés por cerrar la operación antes de fin de año y el vendedor lo sabe, por eso puede ajustar más el precio para que la venta no se le escape”, apunta.

Y, en 2011, “el valor de las tasaciones, que es lo que reflejan las estadísticas del Ministe-

Los agentes inmobiliarios de Madrid tienen un 20% más de visitas

Tras el batacazo, la demanda en 2011 volverá a niveles del primer semestre

«El valor de las tasaciones seguirá cayendo», dice un experto

La bajada del ‘stock’ es escasa pero puede ser un atisbo de recuperación

La ausencia de gangas marca al comprador

No hay chollos en la oferta inmobiliaria, por más que esta haya crecido de forma considerable en comparación con los años fuertes del ‘boom’ entre 2003 y 2007. Ya no es como entonces, cuando las casas nuevas se vendían sobre plano en días y las de segunda mano se apalabraban de forma acelerada. Ahora, el comprador tiene la sartén por el mango: cuenta con más tiempo para decidir porque no hay tanta demanda como antes y con más margen para regatear los precios. Estos han bajado desde los máximos entre un 13% y un 18%, según el Ministerio de Vivienda y Tinsa, respectivamente. Pero las ofertas de partida del vendedor siguen siendo muy caras, sobre todo si el comprador intenta acceder a su primer piso. Por otro lado, bancos y cajas se han convertido de facto en inmobiliarias haciendo agresivas ofertas de descuento con los pisos que se han tenido que quedar de los promotores morosos. De momento, están guardando lo mejor de su cartera y sacando lo que luego, cuando mejore la situación, no podrán vender. Lo bueno para el comprador es que la oferta es más amplia.

rio de Vivienda y de Tinsa, seguirá cayendo; el precio real no lo sabemos”. En realidad, ninguna estadística da el precio real de compraventa. Sólo las del Instituto Nacional de Estadística, que únicamente reflejan variaciones (no el precio del metro cuadrado), tienen en cuenta el valor escriturado, pero siempre queda el margen del dinero negro que algunos siguen pagando.

Otro indicador de que el mercado inmobiliario se mueve, aunque muy tímidamente, es que el stock de pisos sin vender ha empezado a reducirse desde este año. Aunque este termómetro sólo vale para tomar la temperatura del segmento de pisos nuevos porque no hay datos fiables de los pisos usados vacíos por vender.

Así, entre enero y julio se han vendido más inmuebles nuevos (incluidos los protegidos) que los que se terminan (de acuerdo con los certificados de fin de obra, a los que se restan los de autopromoción de cooperativas). Son los cálculos realizados por Público tomando como base los indicadores que utilizan tasadoras y otros expertos.

Resultado infimo

Sin embargo, el resultado es ínfimo, ya que sólo se han vendido 4.870 inmuebles más de los que se han construido. Esto es como un grano de arena en un desierto de los entre 700.000 pisos y un millón y medio que están por vender, de acuerdo con distintas estimaciones. A esto se une que, en realidad, este año sólo se ha absorbido stock en enero, febrero y julio, de acuerdo con las compraventas del INE, en las que hay que tener en cuenta que existe un desfase de un mes y medio desde que se cierra una operación hasta que se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Pese a todo, los expertos consultados coinciden en que puede ser un comienzo, muy preliminar, eso sí, de que el mercado se empieza a recuperar. Hasta que no se absorba todo el stock, no se recuperará la normalidad. Pero, para eso, harían falta al menos tres años si las compraventas no se animan de forma fulgurante, algo que ningún agente del mercado inmobiliario contempla para este ejercicio. •



Pisos en venta.

Las hipotecas son los únicos créditos con demanda

V. Z. MADRID

La crisis ha llevado a la economía española a una situación en la que las entidades financieras son muy reacias a conceder créditos (muchas de ellas ni pueden hacerlo porque su solvencia no se lo permite) y, al tiempo, los hogares y empresas tampoco intentan endeudarse porque no se sienten con confianza para abonar el crédito.

En los meses anteriores a la subida del IVA, se notó cierto tirón de los créditos al consumo, asegura un alto ejecutivo de un banco español, pero la demanda ha vuelto a desaparecer. Los únicos préstamos que tienen en este momento cierto tirón son las hipotecas, añade el banquero, que reconoce que en el sector financiero son conscientes de que una vez que llegue enero habrá una fuerte caída de la demanda porque la que hay actualmente no refleja la recuperación definitiva del mercado inmobiliario sino un oasis en medio del desierto motivado por la desaparición de la deducción fiscal.

Quienes soliciten ahora una hipoteca se van a encontrar con precios muy superiores a los de antes de la crisis. Han pasado a la historia los diferenciales del 0,25% sobre el euríbor que se ofertaban en 2007. Ya prácticamente ningún banco o caja cobra menos del 1%. Los niveles tan bajos del euríbor (en el 1,47% en octubre) soslayan estos incrementos. •

SACADUDAS

La práctica desaparición de la mayor deducción fiscal

¿Cómo queda la deducción a partir del 1 de enero?

La deducción completa, el 15% de lo aportado a la compra de vivienda hasta un límite de 9.040 euros, se la podrán aplicar los que compren una vivienda el próximo año y tengan una base imponible de 17.707 euros. Y no tendrán derecho a la deducción los que tengan una base imponible superior a 24.107 euros. Entre ambas cantidades, la deducción se va reduciendo progresivamente. Según los datos de Hacienda, el 45% de los contribuyentes que se benefician de este incentivo tienen rentas menores de 17.707 euros.

¿Qué pasa con los que ahora se deducen?

El cambio en el incentivo fiscal no afecta a los contribuyentes que en la actualidad se están aplicando la deducción por vivienda, independientemente de su nivel de renta. Igualmente, se podrán beneficiar del régimen fiscal actual los que compren su casa antes del 31 de diciembre.

¿Cómo afecta a las cuentas de ahorro vivienda?

Los titulares de una cuenta vivienda con una renta de más de 24.107 euros no podrán deducirse por las aportaciones que realicen a partir de 2011. Tampoco da derecho a deducción por compra desde enero el simple hecho de ser titular de una cuenta si se supera dicho límite de ingresos.

¿Vale la compra sobre plano para la deducción?

Sí. La normativa establece que para tener derecho se debe haber producido la adquisición de la vivienda. A estos

efectos, es válida la compra sobre plano.

¿Y si deja una señal?

Jurídicamente, no se considera un cambio de propiedad. Un contrato de arras, por el que se deja una señal y se da un plazo para formalizar la escritura, no sirve para tener derecho a la deducción. Lo que tiene validez sin ninguna duda es la escritura y la entrega de llaves.

¿Qué pasa si un cónyuge supera el límite?

Si se presenta declaración individual, la deducción se aplica de forma separada. Esto es, que uno de los dos tenga una base imponible superior a 17.707 o a 24.107 euros no afecta a la deducción que se pueda aplicar el otro si está por debajo de tales cantidades.

¿Se puede desgravar si se compra una casa sin vender la anterior?

Si la compra se produce antes del 31 de diciembre, se mantiene el derecho a la deducción. Pero la Ley del IRPF establece que el incentivo no se podrá practicar hasta que se haya invertido en la nueva vivienda el mismo importe por el que el contribuyente ya se desgravó en la anterior. Una regla similar se aplica en la exención por la venta de la casa anterior.

¿Qué pasa con las autonomías?

La limitación de la deducción tiene carácter general, salvo que una autonomía decida mantenerla en su territorio. Navarra y País Vasco han anunciado que lo harán.