



LAS CONSECUENCIAS DE LAS CUENTAS DEL EJECUTIVO

Las medidas del Gobierno inflan más de un 20% el precio de los pisos

FRENAZO AL AJUSTE DEL LADRILLO/ El nuevo IVA del 8%, el Código Técnico de Edificación y la supresión de la deducción fiscal en 2011 mitigan la depreciación de la vivienda. La VPO también debería ser más barata.

J.M. Lamet. Madrid

El precio de los pisos seguirá bajando, pero menos de lo que debería. Algunas de las principales medidas inmobiliarias que ha puesto en marcha el Gobierno no han hecho sino inflar el coste de los inmuebles, mitigando y retrasando el necesario ajuste del sector. Un piso medio de 100 metros cuadrados se encarece más de un 20% por el alza del IVA reducido (del 7% al 8%), por la adecuación al Código Técnico de Edificación (CTE) y a su documento del ruido y por la supresión de la deducción fiscal por vivienda habitual.

La última de las zancadillas, el aumento de un punto del IVA —recién salido del horno de los Presupuestos—, tiene un coste de 1.924 euros para una casa libre que cueste 192.400 euros, referencia tomada por la patronal de promotores APCE. Con lo cual el importe final se eleva a 194.324 euros. Cabe destacar que a esta modificación tributaria le seguirá una similar del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), de competencia autonómica y que grava las ventas de inmuebles usados. Y el Ejecutivo dio vía libre a las regiones para aumentar la base imponible —y nunca disminuirla— al cobrar ese ITP, lo que supondría otro pago extra por la vivienda.

Pero esa vivienda media no valdría 192.400 euros sin el encarecimiento que supone la aplicación del Código Técnico de Edificación, que suma 11.000 euros al coste de construcción de cada casa. Los promotores admiten que lo trasladan por completo al precio de venta final. Además, el nuevo Documento Básico de protección Frente al Ruido, que entró en vigor en mayo, añade otros 1.000 euros al precio. Por ello, esa casa tipo debería costar de inicio 180.400 euros.

Pero la cosa no queda ahí, porque desde 2011 desaparecerá para quienes cobren más de 24.000 euros (los únicos que pueden comprar ese piso medio) la deducción fiscal por vivienda habitual. Esta medida provocará una subida tributaria evidente, de más de 250 millones de euros al año, y mitigará el ajuste de los precios de las casas en alrededor de 10 puntos porcentuales,



La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor. / Ete

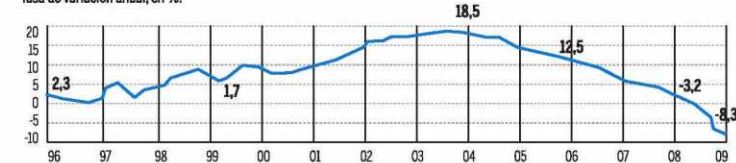
Los promotores creen que el alza del IVA es un error

El presidente de la patronal de promotores constructores APCE, José Manuel Galindo, criticó ayer que la subida del IVA reducido del 7% al 8% contribuirá a desincentivar la demanda de vivienda. Galindo cree que ello va "en contra" del necesario fomento de las compraventas de pisos, "que es lo que el sector ahora necesita". Además, el importe adicional que supone la subida del IVA no se incluye en la financiación bancaria de la compra de la vivienda, sino que debe provenir de los ahorros del comprador. Por ello, APCE estima que "la medida encarece la vivienda y su financiación, con lo que desincentiva la demanda". Por su parte, las grandes inmobiliarias que conforman el G-14 consideran la subida del IVA como una "dificultad más" para que el sector, "en el que todos los datos son negativos", alcance una "deseable estabilización". El grupo considera además que el aumento de este impuesto "no encaja" con el "esfuerzo" de ajuste de precios que desde el Gobierno se ha pedido al sector y que éste, "como ya nadie niega", ha realizado, según informa Europa Press. El G-14 cree que el desplome de la constitución de hipotecas ratifica el que las ventas "no se reaniman". Las grandes inmobiliarias que conforman este grupo encadenan nueve meses (de diciembre de 2008 a agosto de 2009) sin construir casas libres.

EL COSTE DE COMPRAR UNA CASA

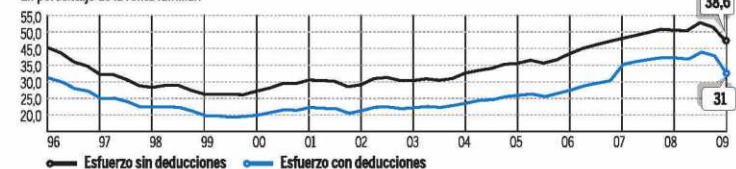
> El precio de la vivienda libre

Tasa de variación anual, en %.



> Esfuerzo para pagar la casa

En porcentaje de la renta familiar.



Fuente: Ministerio de Vivienda y Banco de España

Expansión

aplicando los cálculos del catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra José García Montalvo, que considera un traslado completo de la deducción al precio. En el caso de menor impacto, del comprador que cobra 24.001 euros, el aumento del precio de la vivienda será del 11,7%. Así, el efecto llamada hasta que se suprima la desgravación desinflará las rebajas de los pisos entre 8 y 12 puntos, con lo cual la vivienda tipo tie-

ne margen para valer 217.643 euros. Es decir, 37.253 euros (un 20,6%) más de lo que costaría esa casa sin las medidas del Ejecutivo.

VPO un 7% más cara

Y ello sin computar la acción penalizadora de las autonomías, y sin tener en cuenta que multitud de ayuntamientos incluyen en la base imponible del impuesto de construcciones (ICIO) el valor de los paneles solares que se instalan en la

casa, entre otros muchos ejemplos.

Pero no queda ahí la cosa. Los demandantes de vivienda protegida (VPO), que son los que podrán mantener la deducción por vivienda partir de 2011, al menos en parte, también han visto frenadas sus expectativas de depreciación, esta vez en la cuota hipotecaria que soportan. El Ejecutivo elevó en mayo, por sorpresa, el interés de los préstamos de las viviendas protegidas del Plan

de Vivienda. La banca puede ahora cobrar un diferencial de entre 0,25 y 1,25 puntos porcentuales, en lugar de los 0,65 puntos acordados. Una horquilla engañosa, porque las entidades sólo concederán hipotecas "sin duda" —en la cota más alta (1,25). "Así se ha hablado y se sabe", dicen desde las cajas. La cuota hipotecaria de esos pisos se encarece, pues, un 6,89%.