

# Vivienda

José García Montalvo  
Universitat Pompeu Fabra e IVIE

El anteproyecto de Ley de Economía Sostenible dedica a la vivienda el capítulo IV del tercer título. Con el objetivo general de contribuir a cambiar el modelo productivo, el articulado presenta un conjunto de buenas intenciones y recopila medidas que ya fueron anunciadas con anterioridad. Desgraciadamente, no se presenta la evaluación del impacto económico previsto de estas medidas.

## Introducción

El sector inmobiliario español presenta un conjunto impresionante de anomalías cuando se realizan comparaciones internacionales. Primero, tiene un mercado de alquiler muy reducido, en torno al 11,5% de las viviendas principales. Esta tasa es especialmente baja si se compara otros países europeos como Alemania, Francia (con tasas superiores al 40%) o el Reino Unido (en torno al 30%). La tasa de viviendas vacías supera el 16%, una cifra excepcional. La accesibilidad de la vivienda se ha reducido notablemente en los últimos años y es la peor de nuestro entorno. En diciembre de 1997, el precio medio de la vivienda representaba 3,6 veces la renta disponible bruta media de los hogares, mientras que diez años después suponía 7,7 veces esa renta. El sector de la construcción llegó a representar, de manera directa, más del 18% del PIB y el crédito relacionado con el ladrillo (hipotecas, crédito a las actividades inmobiliarias y crédito a la construcción) llegó a absorber el 61% del total del crédito de la economía española. El desaforado crecimiento del sector de la construcción a partir del año 2000 produjo un espejismo productivo con una economía creciendo al 4% y una productividad menguante.

El gobierno plantea modificar el sesgo inmobiliario de la economía española a partir de la acción pública. En 2004 ya se argumentó la necesidad de cambiar el modelo productivo aunque no se tomaron medidas concretas en esta dirección. La lógica puramente política desaconsejaba intervenir en un sector que proporcionaba el 25% del crecimiento del PIB.

Por tanto, en la actualidad la gran novedad es que se están planteando algunas medidas, aunque sea demasiado tarde para prevenir la debacle del sector. Y aunque gran parte de las medidas que aparecen en la LES ya fueron anunciadas con anterioridad, la aparente aceptación gubernamental de principios fundamentales como el efecto inflacionario de las desgravaciones a la vivienda, supone un enorme salto adelante.

## Rehabilitar

El impulso a la rehabilitación se presenta como una alternativa para el mantenimiento de la actividad en el sector de la construcción ante la caída estrepitosa de la iniciación de viviendas. El objetivo es proporcionar estímulo a un sector muy intensivo en mano de obra.

Los incentivos a la rehabilitación de viviendas ligados a la eficiencia energética son recurrentes en el anuncio de medidas económicas del gobierno. Recordemos que en 2007

el gobierno anunció el Plan de Acción, para el periodo 2008-2012, de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética en España. Una de las medidas estrella del plan de ahorro energético de la entonces Ministra Narbona fue el estímulo del ahorro energético en el sector de la edificación. La rehabilitación integral y la renovación urbana también es una de las medidas estrella del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 aprobado en diciembre de 2008. El Plan también incluye ayudas RENOVE a la rehabilitación y la eficiencia energética. Por tanto, parece que el anteproyecto de LES insiste en lo que ya ha sido anunciado multitud de veces en el pasado. Y lo peor de todo es que no sabemos que impacto han tenido todas estas medidas en el pasado. En principio, y aunque se otorgue a la Administración pública la potestad para ordenar la rehabilitación de edificios que aparezcan en programas aprobados obligando a los propietarios a costear la reforma, estos estímulos pueden tener poco efecto. Es muy probable que en muchos de estos edificios haya propietarios con ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el IPREM, sobre todo teniendo en cuenta el nivel actual del desempleo.

## Olvidar las desgravaciones

El anteproyecto de LES también recoge la desaparición de la posibilidad de desgravar por la compra de vivienda a partir de 2011 para contribuyentes con una base imponible superior a 24.107 euros. La propuesta de eliminar la desgravación a la compra de vivienda, aunque sea parcialmente, va en la dirección correcta para dejar de distorsionar el mercado con subvenciones que se trasladan al precio que pagan los compradores.

Otro tema diferente es el desplazamiento de la entrada en vigor de esta medida hasta 2011, que tiene por objeto incentivar el anticipo en la compra de viviendas para los contribuyentes que potencialmente perderán la desgravación. Su efectividad dependerá básicamente de la credibilidad que los contribuyentes asignen a esta propuesta pues, llegado el 2011, existirá una tentación irresistible a desdecirse y no eliminarla. De hecho esta hipótesis se ha visto confirmada en el caso de Estados Unidos. El gobierno norteamericano aprobó a principios de 2009 una desgravación de 8.000 dólares para la compra de primera vivienda, pero con una extensión temporal limitada: de enero a noviembre de 2009. Llegado el fin del periodo el senado estadounidense aprobó la extensión de esta desgravación hasta abril de 2010.

En segundo lugar es importante considerar las consecuencias de estas desgravaciones con fecha de caducidad. De nuevo podemos utilizar el caso de Estados Unidos. La credibilidad del anuncio consiguió el objetivo de adelantar las compras de muchos ciudadanos. Hasta noviembre de 2009 las ventas de viviendas aumentaron al mayor ritmo en los últimos tres años. Sin embargo, en diciembre las ventas cayeron un 16,7% frente a noviembre en tasa desestacionalizada. Por tanto incentivar la compra de vivienda durante 2010 a partir de la amenaza de la pérdida de la desgravación puede tener, si es creíble, un efecto positivo solo en el corto plazo.

Finalmente, incluso si la eliminación de la desgravación es creíble, existen muchos otros factores que los potenciales perdedores de las desgravaciones a partir de 2011 tienen en cuenta a la hora de adquirir su vivienda. El más importante es la evolución futura de los precios de la vivienda. Aunque la casuística es muy grande, supongamos una familia que está pensando comprar una vivienda de 85 m<sup>2</sup> al precio medio de 1.892 euros/m<sup>2</sup>. El préstamo es de 20 años a un tipo medio del 4% y la entrada es del 20%. Para poder conseguir esta hipoteca supongamos que el banco exige que los pagos no superen el tercio de la base imponible. Esto significa unos 28.000 euros y, por tanto, el comprador no podrá desgravarse si compra después de 2011. En principio no vamos a considerar el aumento en el IVA aplicable a partir de la segunda parte del año. En este caso, ¿es mejor comprar en 2010 o esperar a 2011? Pues depende de cuanto se espere que caigan los precios de la vivienda. Si los precios caen más de un 11,6% después del final de 2010 entonces es mejor esperar a comprar pasado el año 2011. En caso contrario es mejor comprar en 2010.

## Alquilar

El anteproyecto de LES equipara fiscalmente la deducción por alquiler respecto a la compra de vivienda. A partir de 2011 el arrendatario podrá deducirse el alquiler si tiene una base imponible inferior a 24.107 euros. Esta medida muestra por primera vez una voluntad decidida por incrementar el exiguo parque de viviendas en alquiler en España. Desde 1985 todos los gobiernos han mantenido una retórica clara a favor del alquiler (que disminuía su peso con fuerza) mientras introducían desgravaciones y ventajas para la compra de viviendas. El anteproyecto de LES pone una primera piedra en lo que podría suponer, por fin, un cambio sustancial en el tradicional apoyo fiscal a la compra de viviendas frente al alquiler. Sería necesario profundizar más en esta dirección con medidas como las incluidas en el documento de FEDEA "Por un mercado de la vivienda que funcione: una propuesta de reforma estructural".  
<http://www.crisis09.es/vivienda/>

Por el lado de la oferta de viviendas en alquiler el anteproyecto de LES sigue apostando erróneamente por reducir el rendimiento neto imputable fiscalmente al arrendamiento de viviendas. La LES propone que la reducción pase del 50% al 60%. La reducción del 100% se aplicará a jóvenes con edades comprendidas entre 18 y 30, lo que implica una reducción de la edad máxima que está en la actualidad en 35 años. En la situación actual del mercado inmobiliario, donde muchos inversores tienen problemas para vender sus propiedades inmobiliarias, la oferta de alquiler tiene incentivos suficientes sin necesidad de consumir recursos públicos. Además existen otras medidas más eficaces (como mejorar la seguridad jurídica de los propietarios) que aumentar la oferta de viviendas en alquiler sin recurrir a la reducción del rendimiento neto. Esta reducción no incentiva tampoco que afloren el 54% de los alquileres sumergidos que Gestha estima que existen en España, pues no pagar es siempre mejor que pagar el 40% de los alquileres efectivamente percibidos. Sorprende que tres años después de la entrada en vigor de la Ley de Prevención del Fraude Fiscal la reducción del fraude por

alquileres no declarados haya sido de tan solo 3 puntos porcentuales. También sorprende que todavía no se haya aprobado la normativa que permita aplicar la medida estrella de la Ley de Prevención del Fraude: la obligación de las compañías de electricidad, agua y gas de facilitar los consumos de los inmuebles aparentemente desocupados.

## Informar

Otro aspecto positivo del anteproyecto de LES es el recogido en el artículo 130 que establece que el gobierno central, con la colaboración de otras administraciones, impulsará la creación de dos bases de datos: un censo de construcciones, edificios y viviendas desocupadas y de los precisados de mejora o rehabilitación; y un mapa de zonas urbanas obsoletas, desfavorecidas o en dificultades. No queda claro si estos datos serán simplemente un corte transversal o se actualizarán regularmente.

Sin embargo no parece que exista preocupación por mejorar y dotar de transparencia a otros indicadores fundamentales para el seguimiento del mercado inmobiliario como por ejemplo el precio de la vivienda. Los indicadores de precios disponibles en la actualidad son muy deficientes y no reflejan con fidelidad la situación de los precios en un momento determinado. También existen problemas en la interpretación de la relación entre visados y certificados; enormes divergencias entre métodos alternativos del cálculo del inventario de viviendas nuevas sin vender; desconocimiento de la evolución de los precios de los nuevos alquileres (no afectados por la prórroga forzosa hasta los cinco años y la actualización de las rentas que aparece en el epígrafe de alquileres del IPC); etc. La mala calidad y opacidad de las estadísticas inmobiliarias en España es impropia de un país desarrollado en el que el sector de la construcción residencial tiene un peso importante en la economía.

## Camuflar

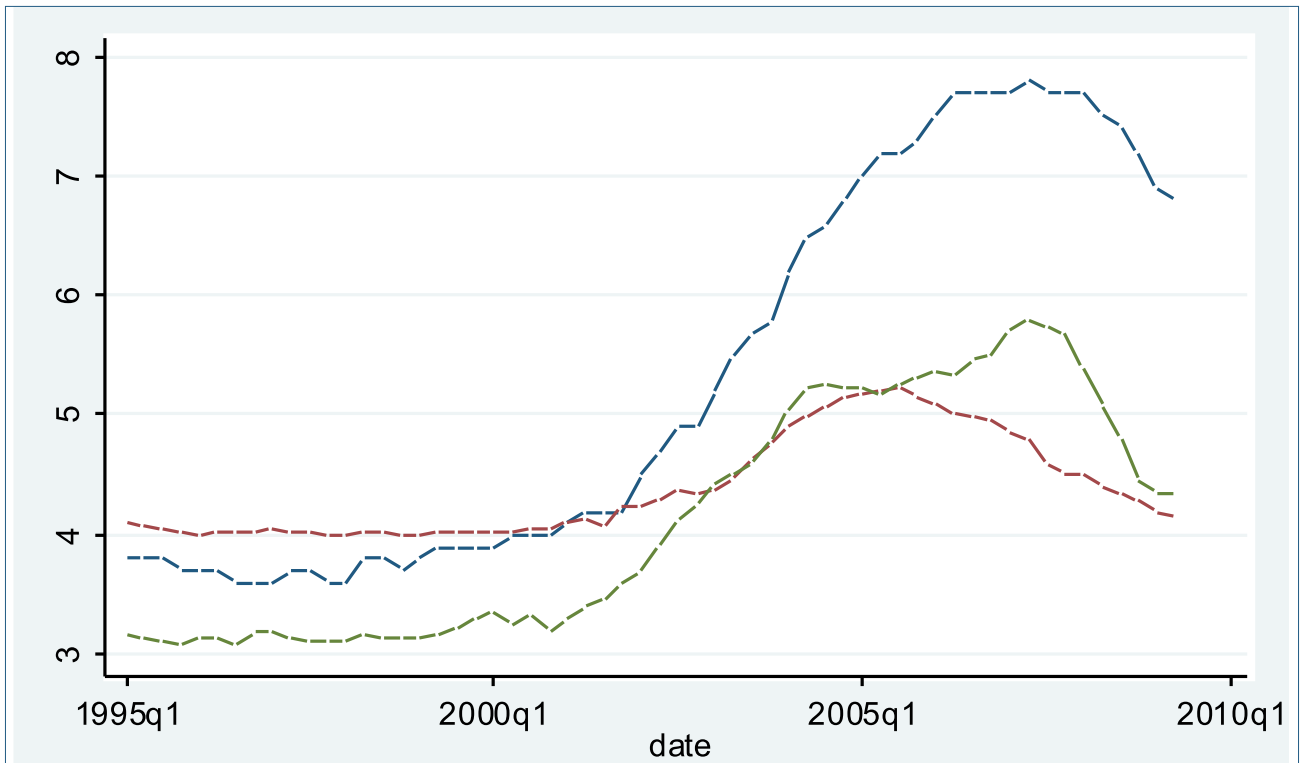
En lo relativo a temas inmobiliarios la parte más novedosa del proyecto de LES es la Disposición Final segunda de modificación de la Ley del Suelo de 2008. Esta disposición permite que el suelo urbanizable delimitado se valore según las reglas de la Ley del Suelo de 1998 hasta 2013 en lugar de aplicar las nuevas reglas a partir de 2010 como prevé la ley del suelo de 2008. De esta forma se permite el aparcamiento especulativo del suelo urbanizable durante tres años más sin que se tenga los efectos en su valoración previstos en la ley del suelo actual. Esta modificación tiene por objeto camuflar las pérdidas que la aplicación de la nueva normativa produciría sobre los balances de empresas inmobiliarias y bancos. Recordemos que el crédito del sector financiero a las empresas inmobiliarias supera los 300.000 millones de euros. Según algunas estimaciones entre 80.000 y 100.000 millones de euros corresponden a créditos para la compra de suelo. Retrasar el reconocimiento de estas pérdidas camuflando durante más tiempo la caída en el precio de los terrenos dificultará que las entidades financieras limpien sus balances y que las empresas inmobiliarias normalicen su actividad.

## Conclusiones

El anteproyecto de LES continúa con la tónica frecuente del gobierno actual de anuncios de grandes paquetes de medidas llenas de buenas intenciones (Plan Dinamizador de la Productividad, Programa Nacional de Reformas, las 170 medidas urgentes de 2007, etc.) pero de las que poco se oye hablar tras su aprobación y consiguiente reflejo mediático. Con estos antecedentes nada garantiza que haya información sobre el impacto de la LES en el ámbito de la vivienda y la rehabilitación. Además algunas de las medidas propuestas por la LES parecen considerar como supuesto implícito que el sector inmobiliario español recuperará su esplendor habitual en poco tiempo. El gráfico 1 muestra que el proceso de ajuste entre precios y renta de las familias en España avanza muy lentamente y todavía le queda bastante camino por recorrer.

Con todo, el mero hecho de consagrar la eliminación de la desgravación de la vivienda y la equiparación de la desgravación por compra y alquiler suponen avances conceptuales sin precedentes en la política fiscal española desde la llegada de la democracia.

## Ratio precio sobre renta familiar: comparación internacional (Gráfico 1)



Fuente: Banco de España, Halifax (Reino Unido), NAR y Census Bureau (USA).

— Precio/renta familiar (España) — Precio/renta familiar (RU)  
— Precio/renta familiar (USA)



# José Antonio García Montalvo

Catedrático del Departamento de Economía y Empresa de la Universitat Pompeu Fabra (UPF) y Profesor Investigador del IVIE. Sus áreas de especialización son el mercado inmobiliario, la transición de los jóvenes del sistema educativo al mercado laboral y el desarrollo económico, con especial referencia al efecto de los conflictos sociales. Ha sido consultor, entre otros, del Banco Mundial, de la OCDE y del Banco Interamericano de Desarrollo. Entre sus publicaciones se cuentan once libros y más de 80 artículos. Su último libro es *Análisis de la sobrecualificación y la flexibilidad laboral* (2009). También es autor del libro *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero* (2008) y editor del libro *El análisis experimental de la ayuda al desarrollo* (2008). Sus artículos se han publicado en revistas como *American Economic Review*, *Economic Journal*, *the Review of Economics and Statistics*, *Journal of Development Economics* y *Applied Psychology*, entre otras.

<http://www.econ.upf.edu/~montalvo>