

EL MISMO ESFUERZO COMPRAR AHORA QUE EN 2006

¿Y si la caída de los precios de la vivienda ha sido solamente una ilusión?

¿Qué pensaría sobre el ajuste de la vivienda si supiera que comprar casa hoy en día le supone un esfuerzo muy similar al de 2006?

ELENA_SANZ / FECHA 26.06.2014 – 05:00 H



Foto: Istockphoto

¿Cuánto ha caído el precio de la vivienda? Desde los máximos de 2007 y, dependiendo de la fuente que se consulte, la respuesta puede ser un 30%, un 40% o hasta un 50%. Aparentemente parecen porcentajes muy abultados. Pero ¿qué pensaría sobre el ajuste si supiera que **comprar una vivienda** hoy en día le supondría un esfuerzo muy similar al que hubiese realizado en 2006?

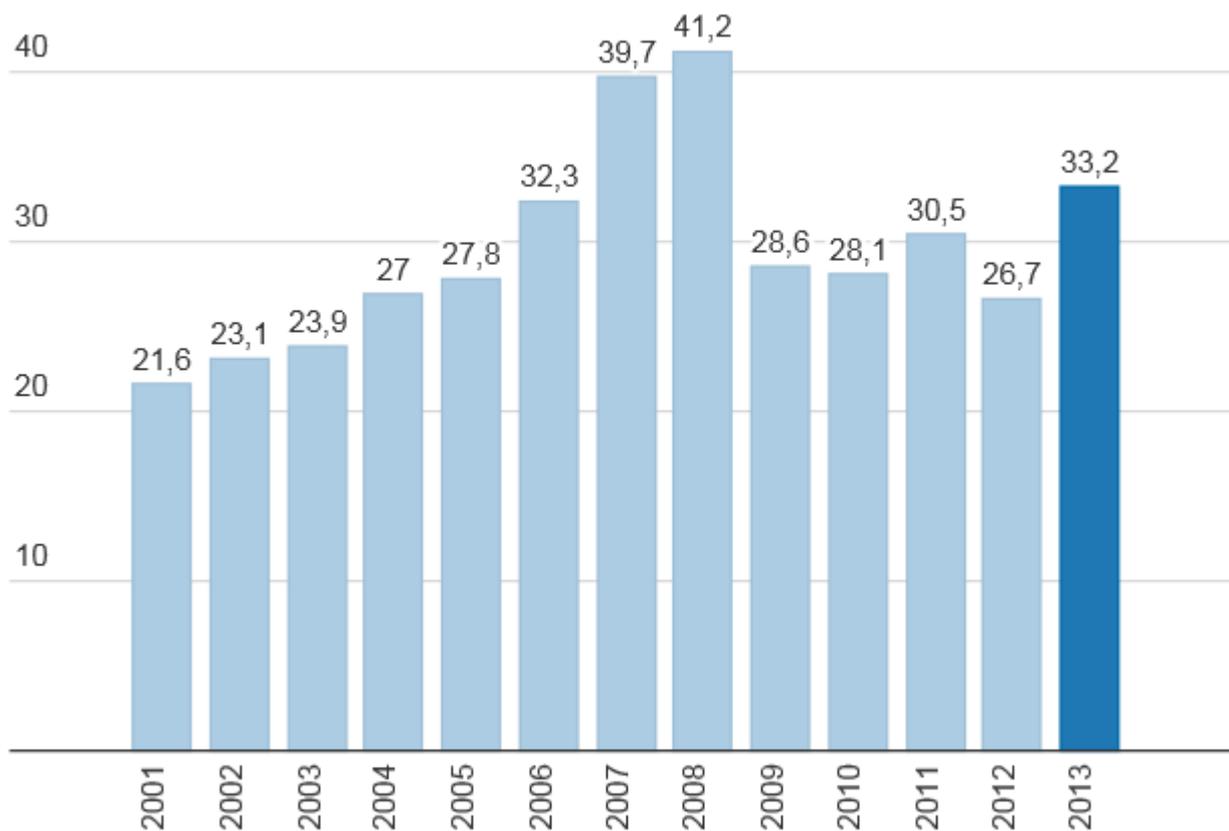
Es indudable que una **vivienda** que costaba 400.000 euros en pleno *boom* hoy no tendría salida en el mercado a esos precios. Posiblemente tampoco lo tendría por más de 300.000 euros. Sin embargo, si el banco estuviera dispuesto a darnos financiación, tendríamos que destinar el mismo porcentaje de nuestro salario a pagar ese inmueble ahora que hace siete años.

¿Cómo es posible? Básicamente por tres factores: **hipotecas más caras, salarios más bajos y ausencia de deducciones fiscales e impuestos más elevados**. Una coctelera explosiva que ha provocado que el **esfuerzo financiero** para acceder a una casa haya crecido hasta niveles de 2006.

Si, entonces, las familias españolas destinaban el 32,2% de sus **ingresos brutos anuales disponibles** a comprar una vivienda, en 2013, el porcentaje alcanzó el 33,2%, casi siete puntos más que un año antes, según datos del Banco de España que recoge el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario 2014 de la consultora RR de Acuña y Asociados.

Desde 1995, cuando el Banco de España tiene datos comparables, el esfuerzo de las familias ha fluctuado sensiblemente. Así, ha pasado de situarse en un entorno del 36% a reducirse por debajo del 30% durante el periodo comprendido entre 1996 y **2006, año a partir del cual repuntó hasta superar el 40% en 2008**. En 2009 volvió a caer por debajo del 30%, para subir de nuevo por encima de este porcentaje en 2011, caer de nuevo en 2012 y repuntar, una vez más, en 2013. Todos estos porcentajes incluyen las deducciones fiscales.

ESFUERZO FINANCIERO CON DEDUCCIONES



Created with [Datawrapper](#)

Source: Banco de España, [Get the data](#)

Para calcular el **esfuerzo financiero** que debe realizar una familia para comprar una vivienda, el Banco de España utiliza el importe de las cuotas que tiene que pagar el hogar mediano en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor del piso.

1.- Hipotecas más caras. Desde que estalló la **crisis inmobiliaria** y financiera, la banca ha **encarecido las condiciones de financiación de las viviendas**. Y lo ha hecho, básicamente a través de tipos de interés más

caros. Si hace siete años la banca prestaba a Euribor + 0,5%, en 2013, según datos de Bankimia, aplicaba Euribor + 2,997%. “Este efecto ha hecho encarecer la vivienda un 18,1% entre 2010 y 2013”,

2.- Salarios más bajos. Los salarios han ido descendiendo a partir de 2010 acumulando una caída media del 2,6% entre el año 2011 y los tres primeros trimestres de 2013. Según la consultora, esta caída es mucho más acusada, al situarse en un 10,8% si tomamos el salario medio del tercer trimestre de 2013 respecto del salario medio del cuarto trimestre de 2011.

“Si a esto sumamos la caída del salario medio en un 10,8% para el mismo periodo, nos determina un encarecimiento relativo del 28,9% frente a una caída del precio de la vivienda de un 28,6%. Por tanto, puede afirmarse que el endurecimiento de las condiciones de financiación y la caída del salario medio han absorbido el descenso de los precios de la vivienda durante el periodo”, apuntan desde RR de Acuña y Asociados.

3.- Fin de las desgravaciones fiscales y subida del IVA. Es la tercera pata del aparente espejismo de la caída de precios. Desde el 1 de enero de 2013 se han perdido las exenciones fiscales para el acceso a la primera vivienda a la vez que se ha visto incrementado el IVA que grava la vivienda de primera transmisión. A esto se suma que en numerosas comunidades se han incrementado los impuestos que gravan segundas y sucesivas transmisiones de vivienda, tanto el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) como el de Actos Jurídicos Documentados (AJD).

Factores todos ellos que, según la consultora, se habrían 'comido' literalmente la bajada de los precios de la vivienda y obligarían a las familias que quieran comprar hoy una casa a realizar un mayor esfuerzo económico que en los años previos al estallido de la burbuja inmobiliaria, en pleno *boom*.