

La vivienda, un lujo inaccesible para el español medio a pesar de la caída de los precios

- Toda una generación de españoles ve con resignación como la caída de los salarios, el estrangulamiento del crédito y la pérdida de ventajas fiscales les niegan el acceso a su primera vivienda. Sencillamente, las cuentas no salen.
- Con la subida del IVA y sin desgravaciones fiscales, el precio de la vivienda para un español medio que necesita una hipoteca se ha encarecido un 27%. Es decir, casi el mismo porcentaje que según la consultora Knight Frank han caído los precios de venta en España.
 - El precio de la vivienda en España ha caído alrededor de un 30% desde que empezó la gran crisis. Se trata de un desplome histórico desde los máximos del 'boom' que, sin embargo no ha conseguido reactivar el mercado inmobiliario nacional, que vive en la más absoluta postración. Toda una generación de españoles ve con resignación como la caída de los salarios, el estrangulamiento del crédito y la pérdida de ventajas fiscales les niegan el acceso a su primera vivienda. **Sencillamente, las cuentas no salen.**
 - [El mínimo histórico de 13.777 hipotecas firmadas en julio](#) deja bien a las claras hasta qué punto la clase media española ha sido excluida del mercado inmobiliario. La gran paradoja del mes es que según el INE hubo 25.706 transacciones. ¿Cómo se explica el desfase de esta cifra con la de hipotecas firmadas? Porque **hoy dos de cada tres casas se compran al contado**. Y las adquieren quienes ya tienen la vida solucionada y grandes ahorros en el banco o inversores que están comprando –especialmente en la costa- a precios ya muy atractivos.
 - Pero para la gran mayoría, adquirir una casa es una utopía. En el mejor de los casos, los bancos financian el 80% del valor de la vivienda. Por lo tanto, la primera premisa para comprar es haber ahorrado el dinero suficiente para hacer frente al 20% restante y a los impuestos que genera la adquisición.

- Pero resulta que **la tasa de ahorro de los hogares se había desplomado hasta el 8,2% cuando terminó 2012**. No hay una cifra más baja desde que hay datos comparables. Es decir, desde el año 2000. La culpa la tiene la fuerte caída de los salarios, que este año están sufriendo una nueva vuelta de tuerca. Despidos, eres temporales y rebajas de sueldos siguen siendo la constante en el mercado laboral español. El resultado es que la tasa de ahorro se ha reducido a la mitad respecto a las cifras récord de 2012 cuando, ya con la burbuja inmobiliaria pinchada, alcanzó el 17,8%.
- En un mercado de trabajo precario e inseguro, la inmensa mayoría de los jóvenes que acuden a las oficinas bancarias en busca de un préstamo reciben un no por respuesta. **O no tienen ahorrado el dinero necesario, o su salario es insuficiente o, sencillamente, el banco no está dispuesto a asumir ningún riesgo** si no es para vender un activo propio. En este caso sí hay financiación y en condiciones mucho mejores que las de de mercado.
- Por lo tanto, el desplome de los precios de la vivienda que continuará lo que queda de este año y el siguiente no ha cambiado nada las expectativas del español medio que quiere comprar una vivienda. Por el contrario, **la situación es aún más difícil y podría ser que las condiciones para adquirir una casa supongan un esfuerzo aún mayor que antes del comienzo de la crisis**.
- **Adiós a las desgravaciones**
- Y es que al cerrojazo crediticio se suma la **pérdida de las desgravaciones fiscales en el IRPF y el incremento del IVA**. Dos medidas que han terminado por expulsar a toda una generación del mercado inmobiliario. Según un informe de RR de Acuña y Asociados, una de las firmas con más prestigio en sus previsiones, el adiós a las desgravaciones supone en la práctica un alza del 21% del precio de la vivienda en el caso de una hipoteca que financia el 80% del valor del inmueble.
- Además, **el IVA ha saltado del 4% al 10%**. ¿Cuál es el resultado? Con los dos factores en la mano, el precio de la vivienda para un español medio que necesita una hipoteca se ha encarecido un 27%. Es decir, casi el mismo porcentaje que según la consultora Knight Frank han caído los precios de venta en España –un 27,9%- desde 2008.
- Por lo tanto, en un escenario marcado por la precariedad laboral, la deflación de salarios y unos tipos hipotecarios cada vez más caros, **el español medio está abocado a cambiar los hábitos que nos habían convertido en los europeos con el mayor índice de casas en propiedad**. A la fuerza obligan.