

LA RIOJA

Comprar un piso en La Rioja exige el mismo esfuerzo que en el 2006, pese a la caída del precio

El paro, la bajada de los sueldos o el fin de las deducciones son la causa

ALBERTO GIL Sábado, 9 agosto 2014, 23:36



Quién no se sintió 'rico' al contar mentalmente con un supuesto patrimonio en caso de vender su vivienda en los momentos más álgidos de la burbuja inmobiliaria?. ¿Y quién no se ha sentido 'pobre' en la actualidad cuando hace números y piensa que por lo que antes le daban 100 ahora no le darían más que 50, con suerte?

La realidad, sin embargo, y aunque pueda parecer paradójica, es que la vivienda nos cuesta hoy lo mismo que nos costaba en el año 2006. Estamos ante un efecto de 'espejismo inmobiliario', ya que, según las estadísticas del Banco de España, el esfuerzo financiero que dedican las familias a la compra de una vivienda es hoy incluso superior al que hacían entonces. En cifras concretas, los hogares españoles destinaron el año pasado el 33,2% de sus ingresos a la compra de una vivienda, mientras que hace ocho años necesitaban el 32,3%, es decir, casi un punto menos: «Es paradójico, pero efectivamente es así», explica Miguel Ángel Garrido, presidente de la comisión de promoción de la Asociación de Empresarios de la Construcción de La Rioja (Cpar) y miembro de la junta rectora de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE): «En Reino Unido, la vivienda sigue estando muy cara, pero se realizan muchas más operaciones de compra venta que en España, donde el precio se ha desplomado estos años». «La diferencia es que allí hay poder adquisitivo -continúa-, mientras que aquí cada día hay menos».

- La vivienda protegida, más cara la que la libre en la Comunidad riojana

- Entre cinco y seis años y medio para 'purgar' el stock inmobiliario

Hay al menos tres factores que explican por qué a las familias les cuesta comprar lo mismo una vivienda que antes, cuando el precio del metro cuadrado, en la Comunidad riojana, se ha reducido un 32% desde el 2006 hasta finales del año pasado (de 1.600 euros por metro cuadrado a 1.098): Los salarios más bajos y la pérdida de otras rentas complementarias, la eliminación de las deducciones fiscales sobre la vivienda e impuestos más elevados y el encarecimiento de las hipotecas por la exigencia de tipo de interés por las entidades financieras, que incluso no compensan la espectacular caída histórica del Euribor.

Salarios. La estadística sobre salarios es 'traicionera'. En los primeros años de la crisis no sólo no bajaba la remuneración media, sino que aumentó al quedarse sin empleo los trabajadores temporales que cobran bastante menos que los eventuales. Pero, evidentemente, empezaba ya a haber una rebaja salarial para todos los trabajadores. El 2012 fue un año de una fuerte caída salarial (marcada también por la supresión de la paga a los funcionarios) y la tendencia, aunque más contenida, continuó en el 2013, pero el propio Banco de España advertía recientemente que habría que duplicar al menos las bajadas salariales estimadas por el INE para conocer el ajuste real, precisamente porque la crisis se ha cebado con el empleo de menor calidad.

Un estudio de Adecco estima que la pérdida de poder adquisitivo de los salarios en La Rioja desde el 2008 al 2013 (es decir, teniendo en cuenta la inflación) ha sido del 3,8%, pero, en regiones como Aragón, Andalucía y Cantabria se llegan a superar tasas del 7% y, en el último caso, el 8%, sin contar además con el efecto 'multiplicador' del Banco de España.

Fin de las deducciones fiscales y subida del IVA. Hasta el pasado 1 de enero del 2013 la compra de una vivienda contaba con una desgravación del 15% de la cantidad invertida en un año con un máximo de 9.040 euros. Es decir, la modificación fiscal 'encarece' el precio de la vivienda en hasta 1.356 euros al año, que, en doce cuotas, supondría un aumento del pago hipotecario de 113 euros al mes. A ello se suma el encarecimiento del IVA que, para la vivienda nueva, pasó de un tipo superreducido del 4% a uno del 10%, es decir, un 6% adicional.

Miguel Ángel Garrido es especialmente crítico en este aspecto: «El fin de la desgravación por vivienda afecta al precio que finalmente paga el comprador, pero es que además las administraciones públicas están siendo especialmente voraces con la recaudación impositiva». «Hay

comunidades autónomas con hasta 36 impuestos sobre la vivienda, por no hablar de ayuntamientos que han creado tasas de todo tipo que penalizan la actividad constructora». Garrido recuerda que en los años buenos para el sector «tampoco ayudaron, ya que la compra venta de suelo y la edificación fue la principal fuente de ingresos para el conjunto de las administraciones regionales y locales».

Los préstamos. Lo sucedido con el Euribor merece también una mención específica. En el año 2007 llegó casi al 5% y es precisamente en dicho ejercicio cuando se alcanzó el zénit en el esfuerzo financiero de las familias para comprar una vivienda (el 41,2 por ciento de sus ingresos).

Desde entonces, el Euribor ha ido cayendo hasta el mínimo del 0,5% en la actualidad, lo que debería compensar la pérdida de poder adquisitivo de las familias. Sin embargo, si antes de la crisis, las entidades financieras prestaban a un tipo de interés del Euribor más 0,5%, ahora lo hacen a la tasa de referencia europea, más un 3%. El efecto práctico es que la contratación de una hipoteca en la actualidad supera el 4% de interés anual, es decir, en niveles similares a los del año 2006.

La consultora especializada en temas inmobiliarios RR de Acuña Asociados estima que la bajada del Euribor debería haber supuesto un recorte considerable del esfuerzo financiero de compra. Por ejemplo, si se toma como referencia el año 2009 (con un Euribor a 1,2%), el efecto es que en realidad ha encarecido la vivienda en un 18%.

La cuenta. Recapitulando, entre el 4% que estima Adecco de pérdida de poder adquisitivo, multiplicado por dos según la recomendación del Banco de España -Acuña y Asociados calcula la bajada salarial incluso en el 10%-; el 6% adicional del IVA; junto con el 15% que se ha perdido de desgravación fiscal, más la no compensación de la bajada del Euribor, hacen que la rebaja superior al 30% del precio medio del metro cuadrado se haya quedado, en realidad, en nada.

La vivienda en La Rioja

El representante de los constructores y promotores riojanos y españoles tiene claro que «estos factores son enormemente influyentes en el mercado inmobiliario» y que «no ayudan a aligerar la carga del importante stock de vivienda sin vender que existe en España y en La Rioja». Miguel Ángel Garrido confirma que «apenas hay alguna promoción en marcha en Logroño, con lo que puede decirse que el sector de promoción de la vivienda continúa prácticamente inactivo».

Ahora bien, está convencido de que los precios han tocado fondo: «Lo hicimos muy mal cuando los precios se dispararon y lo estamos haciendo ahora igual de mal», asegura. Garrido explica que «se venden viviendas a un precio que en muchos casos no cubre ni los costes de construcción, y dando por perdidos íntegramente los del propio suelo, por lo que será muy difícil que el precio baje más». «De hecho -continúa-, más de 700 de los llamados fondos buitres han contactado en el último año con la Sareb [la sociedad creada para sacar al mercado los activos inmobiliarios en manos de la banca]; son auténticos especuladores financieros que compran promociones enteras y obtienen beneficios del 100% en apenas días». Así las cosas, el portavoz de la patronal del sector considera que hay una «reactivación importante» del mercado inmobiliario en las grandes ciudades españolas y que, poco a poco, «irá extendiéndose al resto».

Miguel Ángel Garrido argumenta que «hay muy buenas oportunidades y, si bien es cierto que el esfuerzo financiero medio de las familias puede ser el mismo que antes de la crisis para la adquisición de viviendas, también lo es que para muchas unidades familiares, que no se han visto sorprendidas por el paro en alguno de sus miembros, hay auténticos 'chollos'». De hecho, apunta que la demanda actual más común del mercado inmobiliario es de «viviendas de cuatro habitaciones, es decir, grandes para comprar la 'casa de tu vida' en unas condiciones muy atractivas de precio».

El soterramiento

Otro factor importante que puede además condicionar la promoción de la vivienda en la ciudad de Logroño en los próximos años son los suelos públicos que libera en superficie la obra del soterramiento del ferrocarril. El reciente acuerdo para prorrogar hasta el 2021 el crédito solicitado por el Ayuntamiento de Logroño, la Comunidad Autónoma y el Ministerio de Fomento implica la venta de los terrenos en superficie por un valor superior a los 150 millones de euros.

En caso contrario, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento afrontarían un déficit de hasta 79 millones de euros cada uno, especialmente en el año 2021: «La tentación supongo que es fuerte, pero los empresarios esperamos que el Ayuntamiento no decida paralizar el resto de oferta de suelo de la ciudad durante todos estos años», indica el representante de la Cpar. «Todavía quedan años para sacar todo el stock de vivienda acumulado en Logroño y La Rioja -continúa-, pero la recuperación de la actividad en el sector de la construcción es clave y necesaria para la reactivación económica general».