

VARIOS FACTORES HAN ANULADO SU CAÍDA

20%, 30%... ¿y si en realidad el precio de la vivienda apenas ha caído?

TAGS > PRECIOS VIVIENDA



Elena Sanz   17/07/2013 (06:00)

Las **viviendas** son ahora entre un 20% y un 30% más baratas que hace un lustro. De eso no hay duda. Un piso que en el pico de la **burbuja inmobiliaria** costaba 300.000 euros, ahora se encuentra en el mercado en torno a 220.000, e incluso por debajo. Pero ¿y si esta caída fuera sólo un espejismo o un efecto óptico? Es decir, ¿y si **comprar una vivienda** supusiera ahora el mismo esfuerzo económico -si no más- que hace cinco, seis o siete años?

El fin de las **desgravaciones fiscales por compra de vivienda**, la subida del **IVA**, la caída de la **renta de los hogares** españoles o el encarecimiento de las **hipotecas** han contrarrestado e incluso anulado la **caída de precios** registrada en los últimos años.

La pérdida de las desgravaciones fiscales en el IRPF ha supuesto pasar de un esfuerzo financiero del 27% a un 33% sobre la renta del hogar. "Es decir, supone un incremento del 22% en el servicio de la deuda, y es como haber incrementado el **precio de la vivienda** del orden de un 21% -si se considera que se financia mediante hipoteca el 80% el valor de la vivienda-", apunta el último informe de RR de Acuña y Asociados.

Si a esto se suma el **incremento del IVA**, que ha pasado del 4% al 10%, tendríamos que la vivienda se ha encarecido un 27%. "Es decir, se ha amortiguado la bajada del **precio de la vivienda**, que ha sido del orden de un 27% entre 2007 y 2012, según el Ministerio de Fomento", apunta la consultora.

Pérdida de poder adquisitivo de las familias

Pero además, en los últimos siete años, todos los **hogares españoles** -con o sin hipoteca, estén alquilados o vivan gratuitamente donde sea- han asistido a una importante caída de sus **rentas**. Desde el año 2006, esta caída se sitúa en el 20%, lo que, unido a la **pérdida de las exenciones fiscales**, habría provocado un efecto subida sobre el **precio de la vivienda** del 35%, según RR de Acuña y Asociados. "Al comparar este porcentaje con el 27% de descenso del precio de la vivienda, nos encontramos con que la situación financiera del demandante frente a la **adquisición de vivienda** se encuentra en peor posición que en el punto más alto del mercado, antes de que cayera la demanda", comenta Fernando Rodríguez de Acuña Martínez, gerente de la compañía.

El fin de incentivos fiscales y la caída de la renta de las familias han provocado un efecto subida de los precios del 35%

Para muestra, un botón. Las familias ganaron en el primer trimestre de este año menos que en cualquier otro durante la crisis. Su **renta** se encuentra en niveles de 2007, mientras que su principal componente, los **salarios**, han caído un 6% durante los tres primeros meses del año, según datos del INE. Una caída que se prolonga en el tiempo y que se ha agudizado con la crisis y la

reforma laboral y que, indirectamente, también contribuye a amortiguar la **caída de la vivienda**.

Fernando Rodríguez de Acuña Martínez nos ilustra con un par de ejemplos. El primero: "Supongamos que una **vivienda** tiene un precio X y que ese precio lo hubiese mantenido desde el 2006 hasta ahora. Para un potencial comprador, la **vivienda** se habría encarecido un 35% respecto al 2006, teniendo en cuenta todos los factores mencionados anteriormente. Como la **vivienda** ha ajustado **precios** desde 2006 -un 27%-, parte de ese impacto ha sido absorbido, pero no todo, por lo que a pesar de que la vivienda ha bajado sustancialmente desde 2006 -en realidad desde el pico en 2008-, a efectos de la población potencialmente **demandante de vivienda**, estamos en peor situación a la hora de comprarla que en 2006".

El segundo: "Imaginemos que un individuo tiene un salario de 1.000 euros y necesitaba 600 euros al mes en 2006 para vivir, pagar la comida, luz, agua, colegios de los niños, gasolina, etc. Hoy en día, con ese mismo salario necesita 700 euros. Está claro que con la **caída de la vivienda** puede destinar menos dinero a pagar una **mensualidad hipotecaria**, pero si antes podía destinar 400 euros, ahora solamente 300. Capitalizado en una **hipoteca**, está claro que la vivienda que se puede permitir hoy en día este individuo es de mucho menor importe que antes, por lo que, a pesar de que **esta es más barata** que antes, no se la puede permitir, porque su renta, en términos relativos, ha disminuido mucho más rápido", apunta Fernando Rodríguez de Acuña Martínez.

Fuerte encarecimiento de las hipotecas

Además del fin de las exenciones fiscales, la subida del IVA y la caída de las rentas de los hogares, ha habido otros factores que también han amortiguado y anulado la caída de la vivienda. Posiblemente, el más importante es el encarecimiento de la financiación, o lo que es lo mismo, [que las hipotecas que ofrecen los mercados hoy en día son mucho más caras.](#)

El **tipo de interés** que las entidades han estado aplicando a las **hipotecas sobre vivienda** se ha situado en torno al 4,5% en los meses de marzo y abril de 2013. Con un [Euribor](#) por encima del 0,5%, el diferencial se sitúa en unos 4 puntos porcentuales. Es decir, estaríamos hablando de hipotecas que, de media, estarían aplicando un Euribor + 4%. Hace un año, con **este índice** en torno al 1,36% y el interés medio de las **hipotecas** ligeramente por debajo del 4,4%, el margen se situaba en 3 puntos porcentuales. Es decir, en un año, los diferenciales han aumentado algo más del 30%, frente a una caída del Euribor aproximada del 60% provocando, de nuevo, un nuevo espejismo en torno a la caída del precio de la vivienda.

De hecho, este encarecimiento hipotecario ha sido tan intenso como para provocar que **comprar una vivienda** en 2011 o en 2012 costase lo mismo que un año antes. Es decir, quien decidió esperar a que los **precios de la vivienda** siguiesen cayendo ha visto cómo esa caída ha quedado totalmente anulada por la fuerte subida de los **diferenciales**.