

La compra de vivienda se desploma un 20,7% en abril

Los precios frenan su escalada por las subidas de tipos, según el INE

SANDRA LÓPEZ LETÓN, Madrid
Tanto la venta como el precio de la vivienda reflejan con más nitidez el impacto que está teniendo la subida de tipos de interés del BCE y el encarecimiento hipotecario en el potencial comprador. Los notarios advirtieron ayer de que la compraventa de viviendas se desplomó un 20,7% en abril en tasa interanual y que la firma de hipotecas cayó un 31,9% en el mismo mes. Apenas se vendieron 49.639 unidades y todas las comunidades autónomas registraron descensos en el volumen de transacciones. El pinchazo fue especialmente significativo en tres: La Rioja (-33,6%), Canarias (-29,0%) y Madrid (-28,9%). En Baleares (-23,7%), Andalucía (-22,4%) y Cataluña (-21,9%) la caída también fue superior al 20%.

La consecuencia lógica del batazo fue el frenazo en la firma de hipotecas, que disminuyó un 31,9%. Todas las comunidades registraron cifras negativas, aunque las más intensas se dieron en Navarra (-48,0%), Cantabria (-39,8%) y Cataluña (-39,1%).

Estos datos ponen el cierre a un 2022 desbocado en ventas —650.000 casas vendidas, la mayor cifra en 15 años— por el deseo de muchos compradores de anticiparse a las subidas de tipos y al endurecimiento de las condiciones hipotecarias, además de por el ahorro acumulado durante los años de pandemia.

El euríbor roza ya el 4%. En mayo cerró en 3,862% cuando en el mismo mes de 2022 marcó 0,287%, encareciendo la hipoteca media en más de 250 euros al mes. El Banco de España no descarta que el este indicador toque el 4,5%. La consecuencia es que el esfuerzo de las familias para comprar vivienda está escalando y alcanzado cotas máximas desde la crisis inmobiliaria. Según el banco de España, con datos del cuar-

to trimestre del año, los hogares españoles dedicaron el 36,1% del sueldo para el pago de las letras hipotecarias, cuando el límite recomendado por los organismos internacionales se mueve entre el 30% y el 35%.

Respecto a los precios, las casas siguen siendo más caras que un año antes, pero el ritmo de las subidas se modera de forma notable. El INE hizo públicos ayer los datos del primer trimestre, y concluye que la vivienda se encareció un 3,5% de enero a marzo con respecto al mismo periodo del año anterior. La subida, con la que se acumulan 36 trimestres de incrementos, es dos puntos inferior a la experimentada en el último trimestre de 2022, cuando los precios subieron un 5,5% interanual.

La vivienda se encareció en todas las comunidades autónomas. Los mayores repuntes interanuales se dieron en Navarra, Cantabria y Canarias, con incrementos del 5,8%, 5,6% y 5,5%, respectivamente. Cataluña igualó la media nacional (3,5%) y Madrid se situó por debajo (3,1%). Por su parte, Extremadura (+1,1%), Castilla-La Mancha (1,6%) y Murcia (1,7%) anotaron las menores subidas anuales.

El INE no ofrece precios por metro cuadrado, sino que su índice es un indicador con base 100 que toma el ejercicio 2015 como referencia. Es decir, los 143,6 puntos del primer trimestre que registra el organismo significan que la vivienda fue un 43% más cara que en el mismo periodo de 2015. En cambio, el Consejo General del Notariado, en este caso con los datos de abril, sí maneja la evolución del precio del metro cuadrado. Los notarios dicen que subió un 0,9% de media en España. Destacan los ascensos en Castilla-La Mancha (20,3%) y Aragón (17,2%), así como las caídas en La Rioja (-9,5%) y en el País Vasco (-1,6%).

ducción del 20% de las cantidades pagadas hasta un máximo de 5.000 euros al año. La segunda se puede solicitar al disminuir un 30% o más el consumo de energía primaria no renovable o al mejorar la calificación energética hasta la clase A o B. La deducción es del 40%, hasta 7.500 euros.

Rubén Gimeno, director del Servicio de Estudios del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF), recordó que es necesario contar con un certificado de eficiencia energética anterior a la obra y otro posterior que garantice que se cumple con los requisitos. "No hay que pagar nunca en efectivo", añadió.

Obras de renovación en un edificio de viviendas en Madrid. / SANTI BURGOS



Empleados de la empresa Algenex en Madrid en septiembre de 2020. / RODRIGO JIMÉNEZ (EFE)

Los empleados cualificados y las rentas altas sufrirán más el alza de las cotizaciones

El Banco de España cree que la reforma impulsará los ingresos de la Seguridad Social un 0,9% sobre el PIB en 2050

R. P., Madrid
La segunda fase de la reforma de pensiones aprobada este año ha estado orientada a incrementar los ingresos de la Seguridad Social: eleva las cotizaciones sociales que pagan empresas y trabajadores, con el objetivo exigido por Bruselas de mejorar la sostenibilidad financiera del sistema. Las medidas adoptadas para aumentar la recaudación no van a repercutir de forma igualitaria entre los distintos tipos de empleados y de empleadores. Impactará, sobre todo, en las cotizaciones de los trabajadores de edades medianas, alta cualificación, que trabajan en grandes empresas y, con más intensidad también, aquellos con mayores salarios. Así lo recoge un documento publicado ayer por el Banco de España con el título *Un análisis de la incidencia del incremento de las cotizaciones sociales aprobado en 2023* y que analiza el impacto de las tres grandes medidas adoptadas.

Estos tres cambios normativos consisten, en primer lugar, en el establecimiento de un incremento finalista del tipo de cotización, denominado *mecanismo de equidad intergeneracional*, que estará vigente entre 2023 y 2050 para costear el incremento del gasto generado por la llegada a la jubilación de los nacidos en el *baby boom*. En segundo lugar, la base máxima de cotización entre los años 2024 y 2050 crecerá por encima del aumento de los precios y, en particular, a mayor velocidad que la pensión máxima. En tercer lugar, se ha introducido una cotización adicional sobre los salarios por encima de la base de cotización máxima, que entrará en vigor en 2025 e irá aumentando en tres tramos salariales hasta 2045.

Los autores han elaborado una fotografía de los cotizantes

Impactará sobre todo en los trabajadores de edades medianas

Los salarios más elevados son más comunes entre hombres

por base máxima en el sistema o, lo que es lo mismo, aquellos con salarios brutos de al menos 4.495,50 euros mensuales (53.946 euros brutos anuales) y superiores, a los que las bases les crecerán 1,2 puntos por encima del IPC y se les aplicará un incremento de los tipos adicional y progresivo. Según la Muestra Continua de Vidas Laborales (MCVL), el número de cotizantes en base máxima asciende aproximadamente a 1,3 millones, que representan el 6,8% del total de afiliados. Estos salarios más elevados son más comunes entre hombres que entre mujeres (el 8,2% de los trabajadores masculinos está en base máxima, frente al 5,1% de las trabajadoras). Y en cuanto a las edades, los tramos medianos —de entre 44 y 63 años— son el colectivo que más ocupados tiene cotizando por la base máxima, un 8%.

También son las empresas más grandes —con al menos 500 empleados— los que cuentan con un mayor porcentaje de asalariados que cotizan por la máxima, con casi el 14% de su plantilla recibiendo esos sueldos más altos; mientras que apenas el 2,4% de los trabajadores de las pymes de entre uno y nueve empleados están encuadrados en

las bases más altas del sistema. Es más, 9 de cada 10 de estas pequeñas empresas no tenía ningún trabajador con esta cotización máxima. En cuanto a los sectores que concentran un mayor número de trabajadores con los sueldos y, por tanto, las cotizaciones más elevadas, son los servicios financieros, la consultoría y gestión empresarial, los servicios informáticos y las actividades sanitarias, según el estudio del Banco de España.

El otro gran colectivo de afiliados, afectado en este caso por el aumento de los tipos efectivos de cotización, será también el formado por quienes perciben los salarios más altos, a los que se aplican las tres nuevas medidas adoptadas en la segunda fase de la reforma. Por ejemplo, el informe indica que las remuneraciones brutas en torno a 60.000 euros aumentarán sus cuotas sociales en una mayor proporción, según el diseño de las cotizaciones previsto para 2025; mientras que las remuneraciones en torno a 80.000 euros incrementarían en mayor medida sus cuotas, como porcentaje de la retribución bruta, bajo el diseño fijado para 2050.

Estas medidas, por tanto, se traducirán en un aumento de la recaudación, que el Banco de España ha fijado en el equivalente al 0,9% del PIB en 2050. Esta estimación rebaja las previsiones del ministro de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, José Luis Escrivá, que ha calculado que dicho incremento será del 1,1% del PIB. No obstante, fuentes del supervisor advierten de que su cálculo es incluso optimista porque está elaborado *ex ante*, esto quiere decir, que han ignorado, por ejemplo, "los efectos sobre el empleo y sobre los salarios que podrían derivarse de este aumento de los costes laborales".



Obras de renovación en un edificio de viviendas en Madrid. / SANTI BURGOS