

España es la gran economía de la UE donde más suben los precios

TENSIÓN RESIDENCIAL/ España es el quinto país de la UE y la primera potencia donde más se encareció la vivienda en el segundo trimestre del año. Sólo Portugal, Bulgaria, Hungría y Croacia superan el 12,8%.

Diego S. Adelantado. Madrid

La crisis de vivienda que ha obligado al Consejo Europeo a plantear por primera vez un informe sobre la evolución de los precios (ver página 26) es especialmente importante en España, donde el sostenido aumento de la demanda y la progresiva reducción de la oferta, fruto de la falta de obra nueva y la puesta en marcha de políticas que han sacado miles de inmuebles del mercado, han propiciado una tormenta perfecta para la espiral de aumento de precios registrada en los últimos años.

España es ya la gran economía de la Unión Europea donde más crecen los precios, un 12,8% interanual, según los últimos datos publicados por Eurostat, correspondientes al segundo trimestre de este año. Sólo cuatro Estados miembros, de menor tamaño y peso económico en el territorio comunitario, presentan mayores incrementos, lo que pone en evidencia la delicada situación por la que atraviesa el mercado residencial español. No en vano, la vivienda se ha convertido en la principal preocupación de los españoles, a pesar de que hace cuatro años ocupaba la trigésima primera posición, según el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).

Se trata de Portugal, donde los precios de la vivienda registraron entre abril y junio una subida del 17,2% respecto al mismo periodo del año pasado; Bulgaria (15,5%), Hungría (15,1%) y Croacia, donde los precios crecieron un 13,2% en el segundo trimestre.

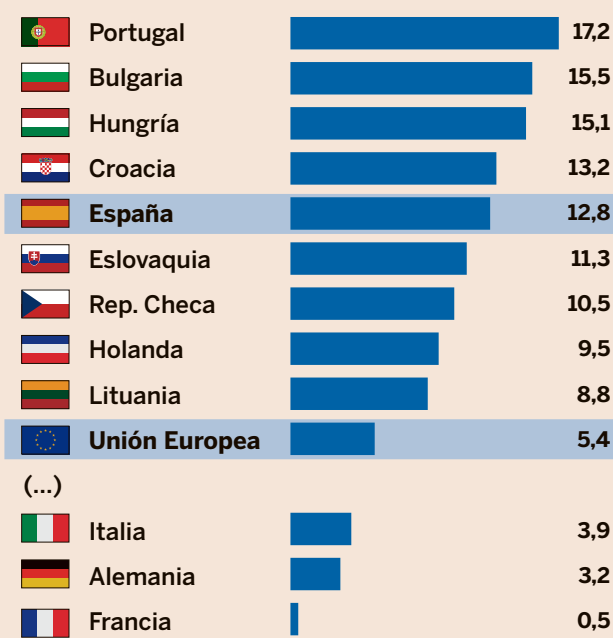
Según los datos de Eurostat, el coste de comprar una vivienda en España crece a un ritmo más de dos veces superior al que lo hace en el conjunto de los Veintisiete, donde subió un 5,4%; y muy por encima de las otras grandes potencias del euro, como Países Bajos (9,5%), Italia (3,9%), Alemania (3,2%) o Francia, donde los precios apenas se incrementaron un 0,5% interanual.

La subida de precios es más acusada en España incluso que en países como Eslovaquia, donde crecen un 11,3%, la República Checa (10,5%); o Lituania (8,8%), donde los incrementos rozan el 10%.

El último informe del servicio estadístico de la UE pone de manifiesto otro hecho llamativo: mientras el ritmo de crecimiento en el conjunto de los Veintisiete se ha mantenido estable respecto al trimestre anterior, en el 5,4% interanual, en el caso de España ha ocurrido al contrario, registrando 1,9 puntos más.

LA CRISIS DE LA VIVIENDA EN LA UE

Evolución interanual de los precios de la vivienda en el segundo trimestre del año, en %.



Expansión

Fuente: Eurostat

Se trata de una prueba más de que las políticas anunciadas por el Gobierno en materia de vivienda no sólo no están sirviendo para frenar la aparentemente imparable escalada de los precios, sino que podrían estar agravando incluso más un problema que ya ha hecho saltar las alarmas de

las instituciones europeas. En este sentido, el encarecimiento de la vivienda en España saltó al doble dígito en el cuarto trimestre del año pasado por primera vez desde 2017.

Para entender mejor la magnitud de la crisis inmobiliaria en España, la última estadística del Banco Central

Europeo (BCE) sobre la valoración de las propiedades residenciales en la eurozona, correspondiente al primer trimestre del año, advierte de una sobrevaloración del 26% en el mercado residencial español, muy por encima del 1% registrado en Alemania; o las infravaloraciones registradas en Francia (-4%) o Italia (-1%) durante el mismo periodo.

Déficit de vivienda

Aunque algunas voces han venido advirtiendo sobre una posible burbuja inmobiliaria similar a la de 2007, lo cierto es que todos los expertos consultados por EXPANSIÓN coinciden al señalar que la situación es radicalmente opuesta a la de entonces.

La causa del incremento de los precios de la vivienda ahora está en el cada vez mayor desajuste entre la oferta y una demanda creciente por el aumento de la inmigración y la progresiva reducción del tamaño de los hogares.

En este sentido, el Banco de España actualizó hace unas semanas el dato del déficit de viviendas, cifrando para este año en 700.000 –otras estimaciones apuntan a 860.000– el número de inmuebles que harían falta para atender toda la demanda. El dato supera en 100.000 las

El coste de comprar una vivienda creció un 12,8% interanual en el segundo trimestre del año

unidades estimadas por la institución que dirige José Luis Escrivá hace apenas un año. El gobernador advirtió que este déficit “puede ir a peor si la oferta no consigue crecer a un ritmo superior”, algo que, de momento, parece una quimera.

Prueba de ello es que, a pesar del récord de operaciones de compraventa en la serie histórica el pasado julio, las firmas sobre obra nueva supusieron la mitad de las registradas en el mismo mes de 2007, según el INE.

A tenor de estos datos, parece claro que las ventas de viviendas usadas están siendo las que impulsan el mercado ante la falta de promociones que absorban la demanda; y que el ligero crecimiento registrado en el último año (unas 2.500 más al mes) no está siendo suficiente para asumir el incremento de la demanda.

La falta de vivienda –y el consiguiente incremento de los precios–, además, podría poner en graves aprietos a la economía española en los próximos años. Ayer mismo, Funcas señaló, en este sentido, que la falta de oferta podría frenar hasta un 19% la llegada de población extranjera hasta 2027, algo que tendría consecuencias innegables sobre el consumo y el acceso empresarial a mano de obra, lo que contribuiría a una desaceleración de la economía en los próximos años.

El segundo país de la OCDE donde más se grava la vivienda

D.S.A. Madrid

Al incremento de los precios en el mercado (ver información principal) se suma una fiscalidad que dista mucho de ser un facilitador para que miles de familias y, especialmente, los jóvenes, puedan acceder a una vivienda en España.

Así lo muestra un informe titulado *La fiscalidad de la vivienda en España: una propuesta de mejora*, publicado por el Instituto de Estudios Económicos (IEE), en el que se resalta que España es el segundo país de la OCDE que más grava la tenencia de una vivienda habitual en propie-

dad, sólo superado por Canadá y casi 24 puntos por encima de la media de la Unión Europea.

En concreto, España impone un tipo efectivo a la vivienda en propiedad del 30,3%, frente al 22,8% registrado en Francia; el 19,5% de Bélgica; el 19,4% de Alemania; y el 6,5% en el conjunto de los Veintisiete. Incluso fuera de la UE, los impuestos aplicados en España superan a los de Reino Unido (28,4%) o Estados Unidos (24,4%).

El dato es aún más llamativo cuando se comparan los tipos aplicados en otras grandes economías europeas, co-

mo Italia o Países Bajos, donde el porcentaje incluso es negativo, del 12,3% y el 17,8%, respectivamente. Ello es debido, explican desde el IEE, “a que en estos países la inversión en vivienda está subvencionada por el sistema fiscal”. Por ello, “la tasa efectiva de imposición marginal será negativa cuando las deducciones y los créditos aplicados a las inversiones inmobiliarias superan los impuestos recaudados durante la vida de la inversión”, aclaran.

Sólo Canadá impone un tipo marginal a la vivienda habitual en propiedad superior al de España

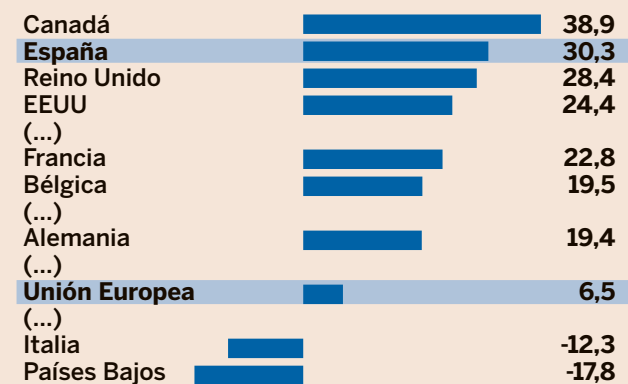
rias superan los impuestos recaudados durante la vida de la inversión”, aclaran.

En alquiler

La situación no es muy diferente para los inversores en vivienda. Según el mismo informe, España ocupa el décimo puesto de la OCDE, con un tipo marginal efectivo de imposición de 44%. “Esto quiere decir que, por cada unidad de rendimiento bruto, se pierde el 44% de las ganancias debido a la carga fiscal, dejando al inversor el 56% de lo que habría obtenido en un escenario sin imposición”, concluyen desde el IEE.

LA TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA EN LA OCDE

Tipo efectivo marginal sobre la vivienda habitual en propiedad, en %.



Expansión

Fuente: IEE y OCDE