

# Los incentivos fiscales inflaron más de un 30% el precio de las casas

Un estudio de BNP Paribas recuerda cómo la deducción en el IRPF encareció artificialmente las viviendas

RAQUEL DÍAZ GUIJARRO Madrid

Después de las nefastas consecuencias que tuvo sobre la economía española el estallido de la burbuja inmobiliaria, la más visible de todas el fuerte incremento del desempleo y la generación de un ingente stock de vivienda, hoy el sector pelea por salir del letargo y alcanzar una saneada estabilización. Lo cierto es que los analistas coinciden en que todas las variables confirman la mejoría, pero advierten de que no se volverá a los niveles de precios, ventas y construcción previos a la crisis (los correspondientes a los años 2006/2007).

Y en parte eso será así gracias al nuevo entorno económico-financiero y después de haberse adoptado algunas decisivas medidas en materia de política fiscal. La más relevante es, en opinión de numerosos expertos, la supresión en 2013 de la deducción en el IRPF de la compra de la vivienda habitual si ésta se realizaba a través de un préstamo hipotecario.

El último informe sobre el mercado inmobiliario elaborado por BNP Paribas recuerda cómo esta decisión se adoptó con el fin de evitar nuevas burbujas de precios, ya que diversos informes venían alertando desde mediados de los años 2000 que todos los beneficios que obtenían los propietarios con esa desgravación fiscal se habían trasladado al precio final de las casas, retroalimentándose de esa forma la burbuja. Es más, el banco cita a otro estudio realizado por la Universidad Complutense de Madrid, según el

cual la vivienda "habría sido entre un 27% y un 36% más barata a finales de 2007 si dicha deducción fiscal se hubiese eliminado en el año 2000". Dicho de otra manera, los incentivos fiscales inflaron más del 30% como mínimo los precios inmobiliarios (un porcentaje que se obtiene calculando ese precio hasta un 36% inferior y viendo después a cuánto ascendió la revalorización sobre el registrado a finales de 2007).

Ahora, superado lo peor de la crisis, BNP Paribas constata cómo el incremento del empleo vuelve a espolear la demanda de vivienda, aunque no de forma tan fulgurante como en el pasado reciente. Sin embargo, en paralelo, identifica los dos grandes riesgos o factores que deben propiciar un incremento de los precios de las casas mucho más ordenado que el registrado durante el boom: la elevada deuda que aún mantienen los hogares en términos agregados y los efectos de los cambios demográficos que se avecinan.

Así, para el citado banco la economía española crecerá este año un 2,6%, pese a la desaceleración de algunos de sus más importantes socios comerciales, como son los países latinoamericanos y Asia.

Por el contrario, el estudio señala como puntos fuertes de la economía española la baja inflación, que permitirá a las empresas continuar ganando competitividad, y unas ventajosas condiciones de financiación.

Además, BNP Paribas recuerda que el empleo seguirá creciendo a lo largo de



Interior de una vivienda de vacaciones en Málaga. CINCO DÍAS

**El banco subraya que los dos riesgos para la mejora de la vivienda son la elevada deuda y la demografía**

este ejercicio, lo que unido a la baja inflación propiciará un nuevo aumento de la renta disponible y una mejora del poder adquisitivo. Si a todas esas condiciones, se les suma el hecho de que las casas acumulan una depreciación media del 38%, el informe elaborado por la entidad financiera admite que lo esperado es un notable aumento de la demanda inmobiliaria (ayer los notarios constataron que las ventas de casas en enero crecieron un 26,6% anual y el precio repuntó un 2%). En esta línea, la estadística del Banco de España refleja cómo ha disminuido el esfuerzo que han de hacer las familias para comprar una vivienda. Se ha pasado de los nueve años completos de salario que se requerían en 2007 a poco más de 6,3 años el año pasado.

Asimismo, "la disminución de los precios de los inmuebles, así como los bajos rendimientos que ofrecen los depósitos y el comportamiento de los mercados financieros favorecen el aumento de las inversiones en este mercado", explica BNP Paribas. Los números también demuestran cómo en el último año y medio se ha incrementado la contratación de préstamos para la compra de casas, pero en este apartado es donde el informe de BNP se muestra más cauto. Recoge los últi-

mos datos disponibles de morosidad e insiste en que los hogares, en términos agregados eso sí, todavía acumulan elevados ratios de deuda, "lo que debería alentar a los bancos a mantener la cautela", subraya el estudio. Por último, cita al factor demográfico y al envejecimiento de la población como otro de los factores a tener presentes a la hora de evaluar el futuro. Remarca BNP que el descenso de la natalidad, unido al hecho de que tampoco es previsible que se repita el boom de la inmigración de los años 2000 incidirá en la necesidad de casas.

No obstante, otro estudio hecho público ayer por la consultora Jones Lang LaSalle (JLL) pone de manifiesto cómo ese envejecimiento demográfico también será una oportunidad de crecimiento para el sector. La inversión inmobiliaria a escala mundial superará los 900.000 millones de euros en 2020 por efecto del incremento de las cohortes de población de más de 55 años, lo que supone a un 42,8% más respecto a los 630.000 millones de 2015. De hecho, prevé que los inversores institucionales incrementen su cuota de mercado, que se encuentra en el 20%, con el fin de responder a los requisitos de inversión de una población más envejecida.

## Hacienda prevé cubrir 6.300 plazas de las 7.300 bajas de 2015

CSIF plantea la necesidad de aumentar la oferta de empleo público 2016 por el déficit de personal acumulado

R. D. G. Madrid

La negociación para concretar las plazas que compondrán la oferta de empleo público 2016 (OEP) arranca hoy con la primera reunión entre representantes del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas y los tres sindicatos con mayor implantación en el sector público: Comisiones Obreras, UGT y CSIF. En ella, el Gobierno acudirá con las cifras preliminares de las plazas que serán convocadas este año

para atender las bajas producidas durante 2015.

Tal y como explicó a **CincoDías** el secretario nacional de Acción Sindical de CSIF, Francisco Camarillo, Hacienda adelantó ayer que durante el pasado ejercicio se produjeron más de 7.300 bajas, de las que estaría dispuesta a cubrir poco más de 6.300. Camarillo indicó que esperan que en dicho encuentro Hacienda explique cómo se llega a esa cifra, qué sectores esenciales ha identificado (en

ellos la tasa de reposición a aplicar es del 100%) y se pueda ampliar ese volumen; al que además habrá que añadir las plazas correspondientes a la promoción interna, que este sindicato recuerda que el año pasado lograron sacar fuera de la tasa de reposición. "Hasta 2014, el Ejecutivo pretendía hacernos creer que la promoción interna también contabilizaba como creación neta de empleo, cuando lo que hace es mejorar las condiciones laborales de los trabajadores"; se-



El ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro. EFE

ña el dirigente de CSIF. Por ello, espera que de aquí a que se apruebe en Consejo de Ministros la oferta de empleo público definitiva se pueda ampliar esa cifra de forma signi-

ficativa, ya que solo de promoción interna el año pasado se convocaron más de 3.000 plazas.

Camarillo recuerda que la negociación que ahora se ini-

cia solo afecta al personal adscrito a la Administración General del Estado (AGE), por lo que queda pendiente establecer la oferta en ámbitos como la sanidad o la educación, dependientes de las comunidades autónomas. Según los cálculos de este sindicato, en la AGE existiría un déficit de personal acumulado desde 2009 de entre 35.000 y 40.000 plazas, ya que todos los años se produce un nivel de bajas de en torno a esas 7.000 y ha habido ejercicios en los que se ha congelado la OEP o se han convocado 300 plazas.

Por su parte, UGT reclamó ayer integrar la OEP en un plan global de ordenación de recursos humanos para "rejuvenecer y redimensionar" las plantillas de la AGE, donde "más del 61% de los empleados tiene más de 50 años".