

El futuro de la vivienda

2010 o 2011, ¿cuándo comprar casa?

La ausencia de deducción fiscal a partir de 2011 para las rentas altas juega a favor de adquirir una vivienda este año, salvo que la caída de precios futura lo compense.

Nuria Salobral - 23/01/2010

La adquisición de una casa es probablemente la decisión financiera más importante en la vida de un ciudadano de a pie y elegir el momento más adecuado para ello es vital. El acierto en la decisión y en los términos de la compra pueden suponer el desahogo para la economía familiar en épocas de incertidumbre, mientras que el error puede acentuar el peligro de caer en problemas de insolvencia impensables en tiempos de bonanza. Y por si la toma de esta decisión no fuera ya complicada, en los próximos meses se van a producir cambios en el mercado inmobiliario que, en cierto sentido, marcan un antes y un después para los posibles compradores.

Según ha previsto el Gobierno, y sin que aún esté aprobado el proyecto, 2010 será el último año en que los nuevos compradores disfruten de la deducción por vivienda habitual, sin duda el beneficio fiscal estrella de la declaración de la renta. Su aplicación dejará de ser universal el próximo año y quienes compren una vivienda en 2011 sólo podrán beneficiarse de ella en su totalidad -el 15% sobre un máximo deducible de 9.015 euros- si su renta es inferior a los 17.000 euros anuales. Para bases imponibles entre los 17.000 y los 24.000 euros, la deducción se reduce de forma progresiva a medida que aumenta el nivel de renta del contribuyente. Así, quienes presenten una base imponible superior a los 24.000 euros -en la actualidad son 320.000 los contribuyentes con rentas superiores a esa cifra y derecho a la deducción- deberán despedirse de los beneficios fiscales por pagar una hipoteca si compran una casa en 2011. Es decir, dejarían de contar con un ahorro de hasta 1.352 euros anuales. En cambio, puesto que la medida no es retroactiva, si adquieren su vivienda este año podrán beneficiarse de la rebaja por amortizar hipoteca durante toda la vida del crédito. El beneficio fiscal no existe para la segunda residencia.

La deducción tiene un peso determinante y su efecto acumulado en el tiempo llega a suavizar en gran medida el pago de los intereses del crédito. Pero no todo es fiscalidad ni mucho menos a la hora de plantearse adquirir una vivienda. El factor realmente decisivo en el momento de la compra -salvando los rigores de la concesión de la hipoteca en el banco- es el precio. Pero este año surge un dilema inevitable: comprar en 2010 para disfrutar de la deducción o retrasar la compra a 2011 con la esperanza de una caída de precios capaz de compensar la ausencia del beneficio fiscal.

A menor importe, más ventaja fiscal

En opinión del Servicio de Estudios de BBVA, lo más probable es que esta duda se resuelva a favor de la adquisición en este año, ante la incertidumbre sobre cuál será la evolución de los precios de la vivienda. La entidad calcula que, cuanto mayor es el plazo de la hipoteca y menor su importe, mayor es el descenso en el precio de compra que sería necesario para llegar a compensar con el paso del tiempo el efecto de la pérdida de la deducción. Para una vivienda de 150.000 euros con una hipoteca a 20 años, la caída esperada del precio en 2011 debería ser del 22% para alcanzar ese punto de equilibrio. Y para una vivienda de 300.000 euros al mismo plazo, bastaría con una caída del 9%. "Las desgravaciones en la compra de vivienda favorecen a los compradores con ingresos más elevados,

puesto que esas desgravaciones suelen incorporarse en el precio de oferta de vivienda, generando una subida de los precios que afecta negativamente a los hogares con menos ingresos", añade BBVA.

En definitiva, en una hipoteca a 20 años, el ahorro fiscal puede alcanzar los 27.000 si se apura la deducción al máximo cada año. Así, para contribuyentes con una base imponible superior a los 24.000 euros, la clave para decidir si comprar una vivienda habitual este año o el próximo está en la magnitud de la caída de precios que esperen. Pero, ¿cuánto descenderán en los próximos meses, si es que no han tocado fondo ya?

Incertidumbre sobre los precios

Los últimos datos del Ministerio de la Vivienda ya muestran ligeros aumentos de precios en el último trimestre del año en 20 provincias. En términos generales, los precios cayeron tan sólo el 0,6% en el cuarto trimestre de 2009, que se cierra con un descenso anual del 6,3%. Pero, según apunta José García Montalvo, catedrático de economía de la Universidad Pompeu Fabra, se trata de cifras que recogen precios de tasación y no los precios reales de compra y venta de vivienda. "No sabemos cuánto están bajando los precios, a qué velocidad. Aunque sí está claro a dónde tienen que llegar", añade. En su opinión, un ajuste saludable entre los precios máximos de los años del boom y los mínimos del ciclo debe rondar el 40% y el recorrido hecho hasta ahora apenas ha sido de un descenso de entre el 12% y el 15%.

Para Aguirre Newman, el ajuste del precio medio de las viviendas aún no ha concluido y debería recortarse en un 27% adicional de media para situar la tasa de esfuerzo de los hogares españoles en el 30%, precisamente el límite de endeudamiento recomendable para poder obtener una hipoteca. La consultora apunta que sólo las provincias de Palencia y Soria muestran una tasa de esfuerzo media inferior al 30%, es decir, sus habitantes no dedican a la hipoteca más de un tercio de sus ingresos.

Los expertos recuerdan que el potencial de recorte de los precios de la vivienda es mayor cuanto más elevado es el exceso de oferta. Y las provincias donde ese excedente es más alto en relación con su población -y por tanto con la demanda estructural de vivienda- son Toledo, Castellón y La Rioja, según Aguirre Newman. En cambio, Barcelona y Madrid están en los últimos puestos de este ranking.

"La caída de precios en los centros urbanos de ciudades como Madrid está tocando fondo", advierte Nicolás Llari de Sangenís, director de residencial y servicios para entidades financieras de la consultora inmobiliaria CB Richard Ellis. Llari considera que, en líneas generales, los precios deberían caer el 2011 entre el 8% y el 10%, si bien ya hay lugares en que se están recuperando, como zonas residenciales del norte de Madrid, y otras en que deberán descender de forma más acusada, como áreas de segunda residencia en la costa de Murcia.

En su opinión, la intensidad del recorte adicional que deberían registrar los precios de la vivienda estará condicionada en gran medida por la banca y por la velocidad a la que necesite vender los inmuebles que posee en balance. CB Richard Ellis calcula que la banca española duplicará en 2010 el stock de viviendas en balance, al tiempo que prevé que el 40% de las casas disponibles para la venta a finales de este año estarán en manos de las entidades financieras. "Los descuentos que están aplicando los bancos en la venta de sus viviendas en balance no son el mejor indicador. A menudo están alineados con los precios de mercado o incluso por encima", explica Nicolás Llari de Sangenís. En este sentido, Fernando Encinar, director del servicio de estudios de Idealista.com, señala que "un descuento sobre el precio al que se tasó la vivienda en 2007, en lo más alto del ciclo, no es un buen descuento". Fuentes del sector bancario replican que los precios a los que la banca está vendiendo sus inmuebles ya están muy ajustados. "Es difícil que bajen mucho más. El ajuste de precios importante ya se ha producido, lo que hace más atractivo comprar en 2010 para aprovechar la deducción", recomiendan en un banco.

La hipoteca, la clave

Pero ni el cambio fiscal ni el aumento del IVA a partir de julio del 7% al 8% para la vivienda nueva serán determinantes. "La clave está en si el banco te da la hipoteca o no", afirma Encinar.

El reducido nivel de los tipos de interés actuales bien puede ser un argumento a favor para firmar una hipoteca este año y no el que viene, cuando el euríbor ya haya retomado la senda alcista. Sin embargo, la banca no calcula la capacidad de pago de sus clientes a los tipos actuales sino a un interés muy superior, de entre el 4% y el 5%, según reconocen en el sector. "Las actuales condiciones de financiación -por el 80% del valor de tasación y un esfuerzo del 30% de la renta- no van a cambiar en los próximos meses", apunta un ejecutivo bancario.

La expectativa de una mayor flexibilidad en la concesión de créditos en 2011 no juega por tanto a favor de retrasar la compra, más aún cuando el contexto económico augura elevadas tasas de desempleo en los próximos meses. De hecho, a igual salario e idénticas condiciones de financiación, la rebaja del precio de la vivienda se traducirá en 2011 en la posibilidad de comprar una casa más grande con la misma capacidad de pago. Además, frente a la ventaja de adquirir vivienda este año, la ausencia de deducción para quienes compren casa en 2011 -y base imponible superior a 24.000 euros- significará contar con 112 euros menos al mes para pagar la hipoteca, lo que rebajará necesariamente sus ambiciones a la hora de negociar con el banco. Si antes la deducción servía para aspirar a una casa más cara, su ausencia obligará a conformarse con una algo más barata.

Las cifras

24.000 euros. Los contribuyentes con base imponible superior a este importe que compren casa en 2011 no tendrán deducción fiscal por vivienda habitual.

112 euros al mes es el beneficio máximo que permite la deducción por vivienda.

8% es el IVA que se aplicará a la vivienda nueva a partir de julio, desde el 7%.

Las claves para tomar una decisión

La ausencia de deducción fiscal por vivienda para bases imponibles superiores a 24.000 euros a partir de 2011, la evolución de los precios y los cambios en los tipos de interés y en la oferta hipotecaria son las principales variables que debe considerar quien piensa en comprar una casa.

Fiscalidad

Las novedades fiscales en materia de vivienda que prevé el Gobierno para 2011, y que aún no han sido aprobadas, no afectarán a quienes ya estén pagando una hipoteca o piensen firmarla este año. Para quienes hayan comprado su casa antes del 1 de enero de 2011, la deducción se seguirá aplicando en los mismos términos: el 15% sobre un máximo deducible de 9.015 euros anuales.

Este beneficio fiscal se aplica a los pagos realizados para la compra de la vivienda habitual, no para la segunda residencia. En este caso, y puesto que el factor del beneficio fiscal no entra en juego, la recomendación de los expertos es retrasar la adquisición al próximo año, a la espera de que los precios de las zonas residenciales de costa, donde el exceso de oferta es mayor, caigan con más intensidad.

Tipos de interés

El euríbor ya no estará en mínimos históricos el próximo año, en que se habrán producido ya previsiblemente aumentos en los tipos de interés. Las cuotas hipotecarias serán por tanto más elevadas que ahora, si bien la banca no calcula los riesgos de su potencial cliente en función de los tipos actuales sino de acuerdo a los tipos a los que tendrá que revisar la hipoteca dentro de unos años, es decir, al 4% o el 5%. Además, los requisitos de acceso al crédito se mantendrán sin cambios en lo esencial: financiación por el 80% y un grado de endeudamiento que ronde el 30% de los ingresos de cada mes.

Precios

El margen de una caída de precios adicional se reduce en los grandes núcleos urbanos, según los expertos. La intensidad de las rebajas dependerá del exceso de oferta, que varía según

zonas. Sólo un fuerte descenso compensará el impacto de la ausencia de beneficio fiscal para quien compre en 2011.