

Resumen de Prensa

Presentación del informe sobre la vivienda de FEDEA

Medios Impresos

EN PORTADA

La paralización del mercado de vivienda en España está teniendo un efecto devastador sobre la economía. No sólo representa el 20% del PIB, sino que hace de locomotora para otras industrias. Además, se han embalsado en los bancos un enorme volumen de recursos que impiden financiar otras actividades.

LA VIVIENDA PARALIZA LA ECONOMÍA

Con el ladrillo atado al cuello

Los expertos de Fedea juzgan imprescindible reformar el sector inmobiliario y reactivar la venta y el alquiler de viviendas para sacar a España de la crisis

Mar Díaz-Varela

La reforma del mercado laboral, del mercado inmobiliario y de la justicia son los tres cambios prioritarios para sacar a España de la profunda crisis económica en la que se ha sumergido. Al menos así lo creen los principales economistas españoles, que agrupados a través de Fedea han hecho un manifiesto pidiendo una reforma urgente del mercado de la vivienda para que éste pueda funcionar y, si no vuelve a ser la locomotora que siempre ha sido, al menos no se convierta en un cuello de botella. El cambio fundamental es que no sólo tiene que haber viviendas para comprar y vender, sino también para alquilar.

Como afirma Luis Garicano, director de estrategia de la London School of Economics, resulta ridículo que haya un millón de viviendas vacías y que una parte de la sociedad no tenga acceso a ellas. Por eso es fundamental provocar un ajuste para que vuelvan a casar oferta y demanda y eso exige un cambio profundo en la regulación de este mercado.

La ineficiencia es de tal calibre que se ha convertido en un cuello de botella en la economía. Para el mercado laboral, porque la debilidad del alquiler limita la movilidad laboral. No es tan fácil trasladar a una fami-

lia a otra provincia donde haya mejores ofertas de trabajo.

Pero tampoco es una alternativa para quien no puede acceder a la compra de una vivienda por su elevado precio. Muchas personas no encuentran un lugar donde vivir. En especial los jóvenes, en quienes se han cebado estos desequilibrios. El 65% de los ciudadanos entre 25 y 29 años siguen

España tiene el mayor número de viviendas vacías de la Unión Europea, que se estima en el 16% del total

La propiedad supera el 85% en la primera vivienda, lo que implica que el alquiler apenas llega al 15%

viviendo con sus padres, frente al 20% de Francia, Holanda o el Reino Unido. Las fianzas son tan elevadas que se han igualado con la entrada de un piso.

Es decir, familias, entidades financieras, constructoras, inmobiliarias y Administración tienen una auténtica losa en el cuello que amenaza con estrangularles y arrastrar a este país hasta el fondo de la sima, afirma uno de los expertos.



ECONOMÍA

El Gobierno cuenta para sus gastos con 45.000 millones de ingresos dudoso

TRIBUTOS Retira del déficit las cantidades que espera cobrar de las desbocadas deudas de los contribuyentes con Hacienda o los 'ajustes' pendientes de las autonomías y los ayuntamientos.

J.J. Marcos/C. Cuesta. Madrid
Las cuentas del Estado que presenta el Gobierno en los Presupuestos se basan en diversos ejercicios de voluntarismo. Entre otros, incluyen una rebaja de su déficit en 45.000 millones en diversas cantidades y deudas que el Ejecutivo considera que va a cobrar, en criterios de devengo, pero que costará mucho que tenga su plasmación en criterios de caja. Esta paradoja atañe a 4,5 puntos de PIB, e incluye las partidas que tienen que devolver las comunidades y los ayuntamientos por los excesos de las entregas a cuenta del año 2008, así como todas las partidas que tiene contabilizadas Hacienda y la Agencia Tributaria como pendientes de cobro, incluidas las que están en trámite judicial.

En un momento de fuerte caída de ingresos públicos y con un déficit que este mismo año ya rondará el 10% del PIB (unos 110.000 millones de euros), cobrar cantidades de cualquier administración es tarea ilusoria. Por este motivo se ha optado por posponer los pagos. Al mismo tiempo, con las empresas en cuidados intensivos y el paro desbocado, los pagos a Hacienda también se vuelven, cuanto menos, complejos y delicados. En cualquier caso, a los ojos de Bruselas el Gobierno se ha enjugado esos 4,5 puntos de déficit, y quedarán por ver cómo se ajustan en realidad.

La deuda crece

Así, la deuda pendiente de cobro por parte de Hacienda asciende a 37.000 millones de euros, tal como destacó en una reciente comparecencia en el Congreso Luis Pedroche, director de la Agencia Tributaria. De esta cantidad, hay 12.300 millones se encuentran ya en la vía judicial. Desde que comenzó la crisis, el montante total se ha disparado un 70%. Además, las peticiones de aplazamiento de deuda han ascendido a 10.900 millones hasta el pasado mes de junio.

A esta cantidad hay que añadir los 7.000 millones que las autonomías tienen que devolver al Estado y los 1.500 que corresponden a ayuntamientos y diputaciones. Todos estos organismos ya han transmitido al Gobierno que no les basta con los cuatro

LOS AGUJEROS DE LAS CUENTAS PÚBLICAS

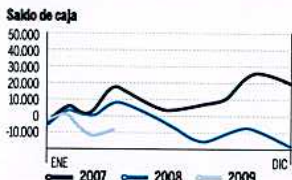
> Deuda pendiente de cobro

En millones de euros



> Sube el déficit

Cifras acumuladas, en millones de euros

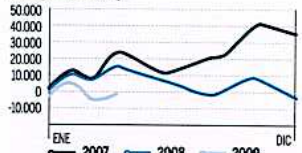


> Caen los ingresos

En millones de euros, variación, en porcentaje.



Saldo primario de caja



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e IGAE

Expansión

Cada año el remanente de deudas acumuladas crece. Entran más de las que se gestionan

Los ajustes de cuenta de CCAA y ayuntamientos también crecerán en 2009 y 2010

Desde que empezó la crisis, los cobros pendientes por parte de Hacienda se han disparado un 70%

años de prórroga ofrecidos y necesitan más.

Sobre la deuda pendiente de ingresar por el Fisco pende, además, la posibilidad de prescripción (en cuatro años por norma general), por lo que parte de ese dinero se puede perder. En esta cifra se engloban no sólo las actas fiscales impagadas, sino también las liquidadas por entes administrativos diferentes a la Agencia Tributaria, pero cuya gestión sí que va a parar a las cuentas del organismo que dirige Luis Pedroche.

Según la Memoria de 2008 de la AEAT, la deuda pendiente de gestión sólo de este



Luis Pedroche, director de la Agencia Tributaria. / Efe

LA CLAVE

Hacienda reconoce que de los 37.000 millones que tiene pendientes de cobro ya hay 12.300 millones que han llegado a la vía judicial y que están a la espera de resolución. Además, hay 10.000 millones en aplazamientos de deudas.

organismo era de casi 12.000 millones, frente a los 10.350 del año anterior. Además, durante los 12 meses de 2008, la AEAT cargó deudas por un valor de 6.111 millones y gestionó unos 4.690 millones, lo que da buena cuenta de que año a año se acumula un remanente y crecen las cantidades con las que tiene que bregar Hacienda. Y lo que es peor, la AEAT ha sido una de las áreas castigadas por los Presupuestos, con un recorte del 6,1% ante el que Pedroche dijo sentirse "resignado".

En agosto el déficit público del Estado ya cabalgaba con casi seis puntos de PIB y

La FEMP reclama 3.000 millones

El Consejo Territorial de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) acordó ayer por unanimidad pedir a las comunidades autónomas que aprueben para 2010 un fondo 3.000 millones de euros destinado a los ayuntamientos del país. En una reunión en Dos Hermanas (Sevilla), el Consejo Territorial acordó que los ayuntamientos puedan usar este dinero de forma "incondicionada". Así lo aseguraron en rueda de prensa el presidente de la FEMP, Pedro Castro, y el titular de la federación andaluza, Francisco Toscano, que subrayaron que esta cantidad que piden es la "mínima" y debería aportarla cada comunidad en función de su número de habitantes. Los 3.000 millones de euros, que se sumarían a los 5.000 del Fondo de Inversión Local, serían el 30% de la participación de los impuestos del Estado de las comunidades, precisó Toscano antes de reiterar que este dinero es una "asignatura pendiente" desde hace treinta años porque así lo establece la Constitución en el artículo 142. La decisión de pedir este fondo ha sido secundada por los representantes de las 17 comunidades autónomas del Consejo Territorial de la FEMP, en la que hay dirigentes del PSOE, PP, IU, CiU, Unión del Pueblo Navarro (UPN) y del Partido Aragonés (PAR).

Los expertos piden que se eliminen el ITP y la VPO en propiedad

J.M. Larnet. Madrid
Veinte de los más prestigiosos expertos en el mercado inmobiliario de España propusieron ayer suprimir la creación de más vivienda protegida (VPO) en propiedad y dedicar todos los recursos que se dedican a ella a financiar ayudas al alquiler de vivienda libre para las personas con bajos niveles de renta. También consideran necesario eliminar o reducir drásticamente el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y compensar la pérdida de recaudación alzando el Impuesto de Bienes Inmuebles, incluso con la posibilidad de crear un tramo autonómico de este tributo local. Con ello se favorecería la movilidad geográfica y, por tanto, se atacaría el desempleo.

Esta son dos de las cuatro grandes propuestas del informe *Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural*, elaborado por Fedea y firmado por economistas españoles de prestigio como Luis Garicano, catedrático de la London School of Economics; Pol Antràs, de Harvard;

Javier García-Montalvo, de la Pompeu Fabra; y Rafael Repullo, director del CEMFI, entre otros.

Garicano y Repullo fueron los encargados de presentar las propuestas, junto al empresario César Molinas, ayer. "No se plantea una disminución de la protección social, sino que se deje de subvencionar al ladrillo en favor de las personas", explicó Garicano, que sitúa a las inmobiliarias en "el último lugar de la lista de gente a la que hay que ayudar".

Alquiler seguro

Con esta medida se conseguiría drenar buena parte del millón de casas en stock. La tercera propuesta destacada es la supresión, "con carácter inmediato", de todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda y que estos recursos se destinen a financiar una desgravación para el alquiler.

Por último, el informe solicita potenciar el mercado del arrendamiento mediante la liberalización de los contratos, el aumento de la seguridad jurídica de los propietarios y la reducción de trabas a los inquilinos. Los notarios determinarían los desahucios.

* Los expertos piden eliminar la deducción fiscal de la vivienda.

Economía

Critería
LIXA CORP

Visite nuestra Oficina del Accionista
llamando al 902 11 05 82

Discrepan sobre si la banca es la gran beneficiaria de su implantación

Los expertos creen que los REIT llegan tarde al mercado inmobiliario

El Congreso aprobará hoy la ley que regulará los REIT, unos vehículos de inversión especializados en el alquiler de inmuebles y muy populares en toda Europa. Sin embargo, los expertos consideran que llegan tarde y en mitad de una gran incertidumbre en el sector. Aun así, aplauden su implantación.

JAUME VIÑAS Madrid

Las sociedades cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (Socimi) —más conocidas por el término anglosajón REIT— tendrán a partir de hoy un marco normativo que llega tras años de reclamaciones por parte del sector. En EE UU, los REIT o Socimi existen desde la década de los sesenta.

Se trata de compañías cotizadas dedicadas al alquiler de inmuebles y cuyos beneficios cotizarán en España al 18%, en lugar del 30% vigente. A cambio, tendrán la obligación de repartir un alto porcentaje de sus beneficios —en algunos casos hasta el 90%— entre sus accionistas. Los dividendos estarán exentos cuando los reciba una persona física. Su principal objetivo pasa por permitir a los pequeños accionistas invertir en un sector con altos costes de entrada y, además, incentivar el mercado del alquiler.

Sin embargo, la situación actual del mercado inmobiliario ofrece dudas sobre

quiénes son a día de hoy los máximos interesados en impulsar los REIT. Algunos expertos apuntan a la banca. José Enrique García-Romeu, director ejecutivo de Ernst & Young Abogados, recuerda que la crisis inmobiliaria ha obligado a las entidades financieras a quedarse con muchos inmuebles y promociones de clientes en quiebra. Ante esta situación, los REIT permitirán sacar los activos inmobiliarios de los balances y reconvertirlos en participaciones financieras, indica Cristina Alba, de Baker & McKenzie. Ahora, la banca podrá agrupar distintos inmuebles dentro de una Socimi y repartir acciones —los REIT son sociedades cotizadas— entre sus clientes minoristas o entre inversores institucionales.

El Congreso da hoy luz verde a la ley que regulará las Socimi en España

Sin embargo, Mikel Echevarren, fundador de IREA, una asesoría financiera y estratégica de empresas inmobiliarias, discrepa. Considera que los activos inmobiliarios que poseen los bancos no son, en su mayoría, atractivos. "Los bancos se quedan suelo y en menor medida pisos terminados", dice. Y el suelo sólo puede formar parte del activo de las Socimi si se destina a la promoción de inmuebles al alquiler. Por otro lado, los pisos

Los REIT en España

Rentabilidades de la inversión inmobiliaria
En %



(*): La potencial rentabilidad bruta de una Socimi con una cartera de activos equilibrada se sitúa en el 7%. Dicho objetivo de rentabilidad no sería alcanzable en el caso que se sobredotase la cartera con activos residenciales.

Fuente: Aguirre Newman

Condiciones que debe cumplir una Socimi (REIT)

| | |
|--|--|
| Capital social | Mínimo: 15 millones de euros. |
| Objeto social | Adquisición/promoción de inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. Participación en otras Socimi y/o REIT extranjeros. |
| Coefficientes mínimos | De inversión: 80% del activo. De explotación: 80% de los ingresos operativos deben proceder de rentas de alquiler (directas o indirectas). Se excluye del cómputo las rentas por ventas de activos. De concentración de la cartera: al menos tres inmuebles y máximo del 40% del activo en un solo inmueble. |
| Endeudamiento | Máximo: 70% del activo. |
| Periodo de permanencia de los inmuebles | Tres años (general). Siete años (en activos promovidos por la sociedad). |
| Reparto de beneficios | 90% del beneficio por rentas. 50% del beneficio por ventas de activos 100% del beneficio por dividendos procedentes de Socimi, REIT y resto de ingresos en régimen general del IS. |

Cinco Días

que forman parte de la cartera de los bancos suelen ser pisos, y no bloques de viviendas. Echevarren opina que una Socimi cuyos activos sean pisos en alquiler ofrece muy baja rentabilidad y un coste de gestión alto en caso de que estén disgregados.

Ricardo Gómez-Acebo, de Deloitte, añade, en el mismo sentido, que en un momento como el actual quizás no resulte tan fácil convencer a los accionistas para que in-

viertan en un producto formado por inmuebles y recuerda que la mayoría de participantes de los fondos inmobiliarios —productos parecidos y competitivos de las Socimi— han intentado salir.

En un primer momento, se pensó que algunas inmobiliarias podrían reconvertirse en Socimi pero la legislación dificulta tal proceso. Uno de los principales problemas, según Cristina Alba, de Baker & McKenzie, reside en que una Socimi

sólo puede tener participaciones en otras Socimi o entidades similares. Algo que las inmobiliarias no cumplen. Para García-Romeu, existe una excesiva rigidez legislativa. Metrovacesa —una de las empresas que a priori podría estar interesada en la reconversión— ya decía en enero de este año que "se deberían flexibilizar algunos requisitos" ante la situación por la que atraviesa el sector inmobiliario. **MÁS INFORMACIÓN EN LA PÁGINA 7**

Fedea reclama suprimir la VPO y las ayudas fiscales para comprar casa

R. D. G. Madrid

La Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) presentó ayer el documento *Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural*, con el que pretenden abrir un debate sobre qué medidas adoptar para mejorar y flexibilizar el acceso a una casa.

El estudio reclama la adopción de cuatro medidas concretas. La primera sería potenciar el mercado de alquiler mediante la liberalización del plazo de los contratos, de tal manera que se pase del periodo mínimo actual de cinco años a uno solo. En este sentido, recuerdan que continúa pendiente la reforma prevista para introducir mayor seguridad jurídica para los propietarios y reducir las garantías que se exigen a los inquilinos. La segunda actuación debería centrarse en "suprimir

REBAJAS DE PRECIOS

● España es el país donde los precios de la vivienda están más sobrevalorados, por lo que es de esperar que éstos sigan bajando, pese a la larga trayectoria de descensos que acumulan, según indicó ayer que el economista jefe de Standard & Poor's, David Wyss.

con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda", tal y como explicó Luis Garicano, catedrático de la London School of Economics, uno de los autores del informe, junto con Samuel Bentolilla, profesor del CEMFI; Juan José Dolado, catedrático de la Universidad Carlos III; y Javier Díaz-Giménez, profesor del IESE.

En tercer lugar, este grupo de investigadores reclama la extinción de la vivienda de protección oficial en propiedad (VPO) y reorientar las subvenciones hacia el alquiler, pero no con la idea de promover un parque público como desea el Gobierno. Por último, insisten en eliminar el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) en la compraventa de casas y, por contra, aumentar el que grava los bienes inmuebles (IBI) creando un tramo autonómico y "haciéndolo de verdad progresivo".

Ventajas para el alquiler de viviendas

Una de las principales novedades que se introdujo en el trámite parlamentario es la discriminación positiva hacia las Socimi que invierten en vivienda. Así, el 20% de las rentas obtenidas por el arrendamiento de viviendas estará exento siempre que más del 50% del activo de un REIT esté formado por casas.

Así, como apunta Ricardo Gómez-Acebo, de Deloitte, una empresa que cumpliera

este requisito y la totalidad de su renta procediera del alquiler de vivienda, tributaría por el conjunto de sus beneficios al 14,4%, en lugar del 18%. Gómez-Acebo elogia las ventajas fiscales de la ley pero advierte de que no debe verse a los REIT como "una solución al sector inmobiliario".

A pesar de la discriminación positiva hacia los REIT residenciales, Jaime Pasqual, director de Aguirre

Newman, sostiene que las Socimi dedicadas al sector de oficinas y locales comerciales tendrán más atractivo. Vaticina que en el futuro no será extraño ver a family offices reconvertirse en Socimi. Algo que también augura Mikel Echevarren, de IREA, y añade que compañías como Mapfre o Mutua Madrileña también podría interesarles gestionar sus activos inmobiliarios a través de un REIT.



Un local en alquiler en el paseo de Gracia de Barcelona. J. PARRA

EL MERCAT DE LA VIVENDA

Experts insten a suprimir la VPO i recolzar el lloguer

● Fedea planteja reduir de cinc a un any la durada mínima de l'arrendament

● El Senat aprova la llei per agilitzar els conflictes entre propietari i llogater

ROSA MARIA SÁNCHEZ MADRID

Suprimir la creació de nova vivenda protegida (VPO) i, a canvi, destinar el diner públic a afavorir el mercat del lloguer és una de les mesures més atrevides que planteja la Fundació d'Estudis d'Economia Aplicada (Fedea) en la seva proposta de reforma del mercat immobiliari, presentada ahir.

El document també planteja acabar amb la deducció per compra de vivenda (respectant els drets adquirits), substituir l'impost de transmissions patrimonials per un recàrrec sobre l'impost de béns immobles, i una reforma de la llei d'arrendaments urbans. En concret, es planteja reduir de cinc a un any la durada mínima dels contractes i atribuir als notaris la facultat de declarar el

desnonament d'un immoble en cas d'impagament.

L'informe va ser presentat per Pablo Vázquez (director de Fedea), Luis Garicano (professor de la London School of Economics), Rafael Repullo (del Centre d'Estudis Monetaris i Financers, del Banc d'Espanya) i César Molinas (empresari i exdirector general de Pressupostos). A més a més, l'informe té la firma de 15 prestigiosos economistes més i el seu objectiu és –segons Vázquez– obrir un debat sobre el mercat de la vivenda i la seva contribució a la superació de la crisi, la reducció de l'atur i un nou model productiu. Fa uns quants mesos, Fedea va irrompre en el debat sobre el mercat laboral amb una proposta que es coneix com L'informe dels 100.

«Deixar de subvencionar el promotor i ajudar les persones que ne-

VIVIENDES HABITUALES EN LLOGUER

DADES DEL 2008. EN MILERS
EN TONJANJA, PERCENTATGE SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDES HABITUALS

Comunitats amb més
MADRID
CATALUNYA
CANÀRIES

Comunitats amb menys
LA RIOJA
CANTÀBRIA
NAVARRA
EXTREMADURA

| | | |
|-------------------|---------|-------|
| ANDALUSIA | 308,2 | 11,0% |
| ARAGÓ | 62,2 | 12,1% |
| ASTÚRIES | 50,5 | 11,8% |
| BALEARS | 47,3 | 12,4% |
| CANÀRIES | 117,6 | 16,3% |
| CANTÀBRIA | 11,1 | 5,3% |
| CASTELLA-LA MANXA | 77,2 | 10,8% |
| CASTELLA I LLEÓ | 89,6 | 9,1% |
| CATALUNYA | 529,0 | 18,7% |
| PAÍS VALENCIÀ | 194,4 | 10,6% |
| EXTREMADURA | 28,2 | 7,0% |
| GALICIA | 105,6 | 11,0% |
| MADRID | 454,3 | 20,0% |
| MÚRCIA | 43,9 | 9,0% |
| NAVARRA | 15,8 | 7,0% |
| PAÍS BASC | 58,4 | 7,2% |
| LA RIOJA | 5,7 | 4,8% |
| CEUTA I MELILLA | 8,8 | 17,7% |
| TOTAL | 2.208,5 | 13,0% |

FONT: Ministeri de Vivenda

EL PERIÓDICO

cessiten una vivenda» és el gir que proposa aquest informe, segons Garicano. La vivendes protegides representa gairebé la meitat del total de cases iniciades el 2009.

EN LÍNIA AMB EL GOVERN // «La paradoxa coincidència d'un elevat excés d'oferta de vivendes buides, amb l'existència d'una gran borsa de demanda per part de molts joves amb salaris reduïts i feines inestables és un signe inequívoc que el mercat no funciona», va dir Garicano. A Espanya, la vivenda de lloguer amb prou feines representa el 13% del total.

davant del 40% de França o d'Alemanya. Segons els experts, les mesures proposades ajudarien a eliminar l'excés de vivendes sense vendre, a ajustar els preus amb més rapidesa i a estimular la mobilitat dels treballadors.

L'objectiu connecta amb el propòsit del Govern d'estimular el lloguer. Ahir, la comissió de Justícia del Senat va aprovar el projecte de llei que permet no prorrogar el contracte si fills, pares o cònjuge necessiten la vivenda; també s'agilitza el desnonament i la reclamació de rendes, mitjançant judici verbal. ▢

INDEX DE PREUS

La debilitat del consum porta la caiguda de l'IPC al -1%

R. M. S.
MADRID

Contra tots els pronòstics dels experts, l'índex de preus de consum (IPC) va accentuar la seva caiguda al setembre fins al -1% (-0,5% a Catalunya), davant del -0,8% de l'agost. Que l'IPC estigui per setè mes en negatiu s'explica pel preu dels productes energètics el 10,2% menys que fa un any. Que la caiguda sigui més important del previst es deu a la debilitat del consum, que arrossega els empresaris a abaixar preus.

Uns 42 de cada 100 epígrafs de l'IPC presenten caiguda de preus. L'anomenada inflació subjacent (que exclou els preus d'energia i aliments no elaborats) ha caigut a un nivell històric del 0,1% i els experts de la Fundació Flores de Lebus no descarten que entri en zona negativa.

El Govern descarta el risc de deflació i sosté que a finals d'any hi haurà taxes positives, encara que moderades, d'inflació. Els experts han corregit a la baixa les seves previsions. Puncas ha abaixat de l'1,2% al 0,4% la seva previsió d'inflació per al desembre. ▢

HIPO GEGANT
TOT PER A LA LLAR... MOBLES I LUMINACIÓ
www.muebleshipo.com - Atenció al Client 902 15 80 47

TERRASSA
AVDA del VALLÉS 49
(PARC DE LA LLAR)
TERRASSA
BARCELONA
Tel. 93 731 44 07

VILANOVA
C/MASIA de TORRENT, 4
POLÍNDROONETES IV
VILANOVA I LA GELTRÚ
Tel. 93 811 59 86

MANRESA
C/BISBE PERELLÓ
parcel·la 3
POLÍNDROONETES (Davant DECATHLON)
MANRESA
Tel. 93 878 43 14

GIRONA
CARRETERA DE BARCELONA 246
(Sector Avellaneda)
Tel. 972 20 94 29

GRANOLLERS
CARRETERA DE GRANOLLERS A SANT CELONI KM 1,8
Tel. 93 849 82 40

encara millor preu!!

TAULA (140 x 77 x 90) EXTENSIBLE FINS A 1.80 MTS
RVP 332 € OFERTA -25% PERDIUMPT 249 €

VITRINA (90 x 160 x 45)
RVP 497 € OFERTA -25% PERDIUMPT 373 €

APARADOR (170 x 90 x 45)
RVP 565 € OFERTA -25% PERDIUMPT 424 €

CADIRA
RVP 78 € OFERTA -25% PERDIUMPT 58 €

... EN COLORS CIRERER, BLANC I WENGUE

TOTALMENT DE FUSTA MASSISSA

E critica los gestos porque ponden bilidad»

ados los recortes en I+D+i y
blica», según la patronal

RO puestas «no res-
l situa-
econo-
objetivo
modelo
, por lo
le parti-
s finan-
nda de
puesta-
conclu-
utativo y
i de la
de que
Presu-
cuada»,
dos ob-
ficit es-
te com-
ón y el
la eco-
o lugar,
empre-
o y con-
es para
e creci-

les para que el resto de admi-
nistraciones realicen su parte
en el esfuerzo de consolida-
ción fiscal». A pesar de que el
cuadro macroeconómico pre-
vé una menor contracción de
la economía española en
2010 respecto a 2009, el déficit
previsto para las comuni-
dades pasa del -1,5% este año
al -2,5% en 2010.

Subida de impuestos

Otra de las conclusiones de la
CEOE es que la subida de los
tipos impositivos en plena re-
cesión «obstaculiza la salida
de la crisis, ya que incide so-
bre variables claves para la re-
cuperación». Además, la expe-
riencia demuestra que «las su-
bidas de impuestos sólo sir-
ven para consolidar niveles
más elevados de gasto públi-
co, produciendo una reduc-
ción del peso del sector priva-
do a favor del sector público.

Por el contrario, los ajustes
fiscales basados en la reduc-
ción de gasto, y en especial de
gasto corriente, son mucho
más exitosos: consiguen redu-
cir el déficit de forma perma-



Gerardo Díaz Ferrán, presidente de la CEOE

«Los ajustes fiscales
basados en la
reducción del gasto
corriente son mucho
más exitosos»

nente y dan las señales ade-
cuadas al mercado financiero
y a los agentes económicos».

Por último, para CEOE, no
son justificados los recortes
en materia de inversión públi-
ca, I+D+i, y apoyo a la inter-
nacionalización de las empre-
sas.

Expertos inmobiliarios abogan por suprimir la VPO en propiedad

ABC

MADRID. Expertos en el mer-
cado inmobiliario propusie-
ron ayer suprimir la creación
de más vivienda protegida
(VPO) en propiedad y dedi-
car todos los recursos disponi-
bles a financiar ayudas al al-
quiler de vivienda libre para
las personas con bajos niveles
de renta.

Esta es una de las cuatro
medidas propuestas en el in-
forme «Por un mercado de la
vivienda que funcione: Una
propuesta de reforma estructu-
ral» elaborado por Fedea y
presentado ayer en Madrid.

También piden que se su-
priman con carácter inmedia-
to todos los incentivos fisca-
les a la compra de vivienda,
cuya eliminación el Gobierno
ha retrasado hasta 2011, y
que estos recursos se desti-
nen a financiar una desgrava-
ción para el alquiler. Abogan,
asimismo, por eliminar o re-
ducir el impuesto autonómi-
co de Transmisiones patrimo-
niales.

Las nóminas del sector público cuestan 7.000 euros a cada contribuyente

L. M. ONTOSO

MADRID. Los presupuestos
del próximo año se convertirán
en un «acelerador» de la
crisis. Esta es la conclusión
del Círculo de Empresarios,
que presentó ayer su estudio
sobre las cuentas públicas.

A juicio de esta organiza-
ción, para equilibrar el déficit
sería necesario reducir los gas-
tos corrientes, en vez de au-
mentar los impuestos. Para
ello solicitaron una modera-

CC.OO. y UGT convocan para el día 28 la primera huelga contra la patronal

»Empresas & sectores.

Todo el dinero para el alquiler

Varios expertos proponen eliminar la vivienda protegida en propiedad

LUIS DONCEL

La idea es dejar de subvencionar el ladrillo y hacerlo a las personas con rentas bajas que necesitan una casa. Pero ésta tiene que ser de alquiler, eso sí. Una veintena de expertos reunidos por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) ha presentado esta semana el documento "Por un mercado de la vivienda que funcione: una propuesta de reforma estructural. El texto, como ya ocurrió con la polémica propuesta de introducir un contrato laboral único, supone un intento de agitar el debate económico en un país que, según sus autores, se encuentra inmerso en la parálisis.

Los profesores de Fedea parten de los perjuicios que causa el excesivo peso de la propiedad en España: la escasa movilidad laboral en un país que se encamina a marchas forzadas a una tasa de paro del 20%. Y del pro-

Fedea también pretende liberalizar totalmente los contratos de alquiler

blema que supone para grandes capas de la población acceder a una vivienda. "Un español tiene que destinar 6,8 veces su renta anual disponible bruta para comprar un piso. En Estados Unidos se consideran *subprime* los créditos que suponen más de cinco veces la renta disponible. Así que desde este punto de vista, todo el mercado hipotecario español sería *subprime*", señala el catedrático de la London School of Economics Luis Garicano. Y esto ocurre en un mercado en el que, según los cálculos más conservadores, hay un millón de viviendas vacías que no encuentran comprador.

Así, ante las grandes ineficiencias del mercado, los profesores de Fedea proponen re-

des reformas. La más radical sería la paralización inmediata de la construcción de viviendas de protección oficial en propiedad y destinar todas las ayudas públicas al fomento del alquiler en el mercado libre. "No proponemos una disminución de la protección social, sino redirigir las ayudas a los que más las necesitan. Y ninguna de las reformas que proponemos tendría carácter retroactivo", matizó antes de comenzar la presentación César Molinas para evitar ataques prematuros. Los firmantes del documento consideran que el sistema de protección oficial se ha convertido en una "lotería" que beneficia a unos pocos y que no soluciona el problema de la accesibilidad a la vivienda. Por ello, proponen que todas las ayudas públicas se destinen a fomentar el alquiler en el mercado libre.

¿Y por qué no crear un parque de pisos de propiedad pública en régimen de alquiler, como defiende el Gobierno? "Las experiencias de otros países no han funcionado bien. Los inquilinos no consideran suyo el edificio y la gestión burocrática puede ser una carga", responde Garicano. Pero otros expertos ajenos al documento de Fedea, como el estadístico Julio Rodríguez, difieren de esta opinión. "En Alemania ha funcionado muy bien, como saben los inmigrantes españoles que se alojaron en este tipo de pisos. Me sorprenden los tics liberales de esta propuesta y el canto al mercado que supone. Sabemos que cuando hablamos de vivienda y suelo, el mercado por sí solo no basta", responde Rodríguez.

La segunda cuestión más polémica es la propuesta de reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos para rebajar de cinco a uno la duración mínima del contrato y liberalizar los aumentos de la renta que paga el inquilino. "Lo que proponen es volver al decreto Boyer de 1985. Yo creo que un año es un plazo demasiado corto que genera mucha inestabilidad a los inquilinos", ataca Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario. "Es necesario además aumentar la seguridad jurídica de los propietarios en caso de impago", reza el texto. Una de las propuestas es dotar a los notarios de la posibilidad de acreditar el incumplimiento del pago del alquiler para agilizar el proceso de desahucio.

EL GOBIERNO

Sí a la filosofía del texto, no a la letra

Los responsables del Ministerio de Vivienda comparten la filosofía del documento de Fedea —impulsar el alquiler—, pero no algunas de las medidas que propone para alcanzar este objetivo. "No conozco ni un solo país desarrollado que haya prescindido de la vivienda de alquiler pública", responde Marcos Vaquer, subsecretario del Ministerio que dirige Beatriz

Corredor. "Estamos de acuerdo con que hay que fomentar el alquiler mediante mejoras regulatorias. Hemos introducido incentivos fiscales, como la iniciativa de equiparar la deducción por compra a la del alquiler. Además, el Senado aprobará el próximo jueves la Ley de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler", añade el responsable de Vivienda.

Respecto a la propuesta de reducir la duración de los contratos del alquiler, Vaquer recomienda echar la vista atrás para ver la efectividad de esta medida. "La liberalización total estuvo vigente de 1985 a 1994. No aumentó de forma significativa la oferta de alquiler y, en cambio, sí subieron los precios", dice. ■

LAS INMOBILIARIAS

Un periodo transitorio

Pedro Pérez es la voz y cara del G-14, el lobby que reúne a las grandes promotoras. Este antiguo alto cargo del Gobierno socialista de Felipe González cree acertada la aproximación que hace Fedea al mercado de la vivienda, pero reclama un periodo transitorio "no inferior a cuatro o cinco años" para que "todos los agentes puedan adaptarse a la redefinición del nuevo

modelo". "Muchas empresas tienen suelos urbanizados cuyo único destino es la vivienda de protección oficial; y a estas empresas no se les puede decir de la noche a la mañana que no van a poder utilizar esos suelos", asegura.

La misma filosofía vale para la eliminación de la deducción por compra de vivienda. "No sería justo que a las personas que buscan ahora un piso en compra se les ponga un plazo perentorio para no perder este beneficio fiscal", justifica el responsable del G-14. Pérez está de acuerdo con los firmantes del documento en que es mucho más justo el alquiler que la compra para los beneficiarios de las viviendas sociales. ■



Bloque de viviendas en proceso de construcción. / BLOOMBERG

Radiografía del sector de la vivienda

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS EN EL MERCADO LIBRE



EURÍBOR HIPOTECARIO



AÑOS DE RENTA DISPONIBLE NECESARIOS PARA COMPRAR UNA VIVIENDA



NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS



Fuente: Ministerio de Vivienda, Banco de España y Asociación Hipotecaria Española

Medios digitales

REPORTAJE

Todo el dinero para el alquiler

Varios expertos proponen eliminarla vivienda protegida en propiedad

LUIS DONCEL 18/10/2009

Vota ☆☆☆☆☆ | Resultado ★★★★★ 15 votos



La idea es dejar de subvencionar el ladrillo y hacerlo a las personas con rentas bajas que necesiten una casa. Pero ésta tiene que ser de alquiler, eso sí. Una veintena de expertos reunidos por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) ha presentado esta semana el documento "Por un mercado de la vivienda que funcione: una propuesta de reforma estructural. El texto, como ya ocurrió con la polémica propuesta de introducir un contrato laboral único, supone un intento de agitar el debate económico en un país que, según sus autores, se encuentra inmerso en la parálisis.

- [Sí a la filosofía del texto, no a la letra](#)
- [Un periodo transitorio](#)

La noticia en otros webs

- [webs en español](#)
- [en otros idiomas](#)

Fedea también pretende liberalizar totalmente los contratos de alquiler

Los profesores de Fedea parten de los perjuicios que causa el excesivo peso de la propiedad en España: la escasa movilidad laboral en un país que se encamina a marchas forzadas a una tasa de paro del 20%. Y del problema que supone para grandes capas de la población acceder a una vivienda. "Un español tiene que destinar 6,8 veces su renta anual disponible bruta para comprar un piso. En Estados Unidos se consideran *subprime* los créditos que suponen más de cinco veces la renta disponible. Así que desde este punto de vista, todo el mercado hipotecario español sería

subprime", señala el catedrático de la London School of Economics Luis Garicano. Y esto ocurre en un mercado en el que, según los cálculos más conservadores, hay un millón de viviendas vacías que no encuentran comprador.

Así, ante las grandes ineficiencias del mercado, los profesores de Fedea proponen grandes reformas. La más radical sería la paralización inmediata de la construcción de viviendas de protección oficial en propiedad y destinar todas las ayudas públicas al fomento del alquiler en el mercado libre. "No proponemos una disminución de la protección social, sino redirigir las ayudas a los que más las necesitan. Y ninguna de las reformas que proponemos tendría carácter retroactivo", matizó antes de comenzar la presentación César Molinas para evitar ataques prematuros. Los firmantes del documento consideran que el sistema de protección oficial se ha convertido en una "lotería" que beneficia a unos pocos y que no soluciona el problema de la accesibilidad a la vivienda. Por ello, proponen que todas las ayudas públicas se destinen a fomentar el alquiler en el mercado libre.

¿Y por qué no crear un parque de pisos de propiedad pública en régimen de alquiler, como defiende el Gobierno? "Las experiencias de otros países no han funcionado bien. Los inquilinos no consideran suyo el edificio y la gestión burocrática puede ser una carga", responde Garicano. Pero otros expertos ajenos al documento de Fedea, como el estadístico Julio Rodríguez, difieren de esta opinión. "En Alemania ha funcionado muy bien, como saben los inmigrantes españoles que se alojaron en este tipo de pisos. Me sorprenden los tics liberales de esta propuesta y el canto al mercado que supone. Sabemos que cuando hablamos de vivienda y suelo, el mercado por sí solo no basta", responde Rodríguez.

La segunda cuestión más polémica es la propuesta de reformar la Ley de Arrendamientos Urbanos para rebajar de cinco a uno la duración mínima del contrato y liberalizar los aumentos de la renta que paga el inquilino. "Lo que proponen es volver al decreto Boyer de 1985. Yo creo que un año es un plazo demasiado corto que genera mucha inestabilidad a los inquilinos", ataca Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario. "Es necesario además aumentar la seguridad jurídica de los propietarios en caso de impago", reza el texto. Una de las propuestas es dotar a los notarios de la



Bloque de viviendas en proceso de construcción. - BLOOMBERG

publicidad

POR ESO EL VOLVO C30 DRIVE ES EL MÁS EFICIENTE EN EMISIONES DE SU CATEGORÍA

VOLVO C30 1.6D DRIVE
DESCÚBRELO > RESERVA UNA PRUEBA >

tienda EL PAÍS.COM

Vasos de Hielo
Precio **14.95 €**

Lo más visto ...valorado ...enviado

1. La Policía detiene al alcalde de El Ejido y registra el ayuntamiento
2. Nicolas Cage está arruinado
3. Costa sigue ejerciendo como secretario general de Camps
4. Beckham deslumbra entre los grandes de la historia del Arte
5. Descubiertos 32 nuevos planetas extrasolares
6. Desde el puente más alto del mundo
7. La Santa Sede dice que el caso de Valencia "es ciertamente feo"
8. Así eran los primeros relojes
9. Nadal vuelve a acechar a Federer
10. Polanski ¿sale del hospital?

Listado completo

publicidad

ESTE VIERNES
EURO
MILLONES

Expertos inmobiliarios abogan por suprimir la VPO en propiedad

ABC | MADRID

A- A+

Expertos en el mercado inmobiliario propusieron ayer suprimir la creación de más vivienda protegida (VPO) en propiedad y dedicar todos los recursos disponibles a financiar ayudas al alquiler de vivienda libre para las personas con bajos niveles de renta.

Esta es una de las cuatro medidas propuestas en el informe «Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural» elaborado por Fedea y presentado ayer en Madrid.

También piden que se supriman con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda, cuya eliminación el Gobierno ha retrasado hasta 2011, y que estos recursos se destinen a financiar una desgravación para el alquiler. Abogan, asimismo, por eliminar o reducir el impuesto autonómico de Transmisiones patrimoniales.

[Cuenta NARANJA, 3% TAE, los 4 primeros meses](#)

15/10/2009 EL MERCADO DE LA VIVIENDA

Expertos instan a suprimir la VPO y apoyar el alquiler

- El Senado aprueba la ley para agilizar los conflictos entre propietario e inquilino
- Fedea plantea bajar de cinco a un año la duración mínima del arrendamiento



ROSA MARÍA SÁNCHEZ
MADRID

Suprimir la creación de nueva vivienda protegida (VPO) y, a cambio, destinar el dinero público a favorecer el mercado del alquiler es una de las medidas más atrevidas que plantea la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) en su propuesta de reforma del mercado inmobiliario, presentada ayer.

El documento también plantea acabar con la deducción por compra de vivienda (respetando los derechos adquiridos), sustituir el impuesto de transmisiones patrimoniales por un recargo sobre el impuesto de bienes inmuebles, y una reforma de la ley de arrendamientos urbanos. En concreto, se plantea reducir de 5 a 1 año la duración mínima de los contratos y atribuir a los notarios la facultad de

Si desea ver el gráfico en PDF haga click en la imagen.

declarar el desahucio de un inmueble en caso de impago.

El informe fue presentado por Pablo Vázquez, director de Fedea, Luis Garicano (profesor de la London School of Economics), Rafael Repullo (del Centro de Estudios Monetarios y Financieros, del Banco de España) y por César Molinas (empresario y exdirector general de Presupuestos). Además, el informe tiene la firma de otros 15 prestigiosos economistas y su objetivo es -- según Vázquez-- abrir un debate sobre el mercado de la vivienda y su contribución a la superación de la crisis, la reducción del paro y un nuevo modelo productivo. Hace unos meses, Fedea irrumpió en el debate sobre el mercado laboral con una propuesta conocida como *El informe de los 100*.

«Dejar de subvencionar el promotor y ayudar a las personas que necesitan una vivienda» es el giro que propone el informe, según Garicano. La viviendas protegidas representa casi la mitad del total de casas iniciadas en el 2009.

EN LÍNEA CON EL GOBIERNO / «La paradójica coincidencia de un elevado exceso de oferta de viviendas vacías, con la existencia de una gran bolsa de demanda por parte de muchos jóvenes con salarios reducidos y empleos inestables es un signo inequívoco de que el mercado no funciona», dijo Garicano. En España, la vivienda en alquiler apenas representa el 13% del total, frente al 40% de Francia o Alemania. Según los expertos las medidas propuestas ayudarían a eliminar el exceso de viviendas sin vender, a ajustar los precios con más rapidez y a estimular la movilidad de los trabajadores.

El objetivo conecta con el propósito del Gobierno de estimular el alquiler. Ayer, la comisión de Justicia del Senado aprobó el proyecto de ley que permite no prorrogar el contrato si hijos, padres o cónyuge necesitan la vivienda; también se agiliza el desahucio y la reclamación de rentas, mediante juicio verbal.

Varios expertos piden suprimir la vivienda protegida

L. D. - Madrid - 15/10/2009

Vota ☆☆☆☆☆ | Resultado ★★★★★ 8 votos



Un revulsivo para dinamizar la economía en un momento de parálisis. Éste es el objetivo del documento presentado ayer por la Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea), que recomienda cuatro medidas. Una de las más polémicas es suprimir la construcción de viviendas de protección oficial y dirigir todos los recursos que ahora se destinan a estos pisos a fomentar el alquiler en el mercado libre para los ciudadanos con rentas más bajas.

▸ [La vivienda deja atrás la fase de desplome](#)

Los economistas de Fedea proponen además liberalizar los contratos de alquiler, suprimir inmediatamente los incentivos fiscales a la compra de vivienda y el impuesto de transmisiones patrimoniales.

La noticia en otros webs

- [webs en español](#)
- [en otros idiomas](#)

publicidad



la tiena

Vasos de Hielo
Precio **14.95 €**

CRISIS INMOBILIARIA

Un grupo de expertos aboga por eliminar la vivienda de protección oficial en propiedad

- Creen que la medida impulsaría el alquiler y la movilidad laboral
- Proponen eliminar también todos los incentivos fiscales a la compra de pisos

Actualizado miércoles 14/10/2009 18:02



▲ Un edificio de viviendas de protección oficial en Madrid. | EL MUNDO

Pablo Rodríguez Suanzes

Madrid. En medio de una crisis sistémica toda idea es buena, aunque sea controvertida. O precisamente por serlo. La [Fundación de Estudios de Economía Aplicada](#) (Fedea), que hace unos meses generó un intenso debate con una propuesta sobre el mercado laboral, ha presentado un [nuevo proyecto](#) para la reforma estructural del mercado de la vivienda.

Hasta 20 economistas, profesores en prestigiosas universidades a ambos lados del Atlántico, han firmado una propuesta clara para abordar lo que consideran una situación insostenible. Entre las sugerencias más controvertidas: eliminar la vivienda de protección oficial en propiedad (VPO), **eliminar el impuesto de transmisiones patrimoniales o eliminar los incentivos fiscales para la compra de viviendas.**

"Con más de un millón de viviendas vacías y un mercado de alquiler muy débil (13%, contra una tasa del 85% de vivienda en propiedad), y con un precio de la vivienda que supone 7,7 veces la rentadisonible de los hogares, hay que hacer algo", afirmó Luis Garicano, profesor de la London School of Economics y uno de los impulsores de la propuesta. "La alternativa es no hacer nada".

Por ello, los firmantes han esbozado una serie de iniciativas directas para revertir la situación.

En primer lugar, **potenciar mucho más el escaso mercado de alquiler**, modificando la Ley de Arrendamientos Urbanos para liberalizar los contratos y ofreciendo más garantías jurídicas a los propietarios. Una de las sugerencias apuntadas es la de introducir a los notarios en el proceso, para que, en caso de pago, los trámites ante un juez se agilizaran.

En segundo lugar, suprimir con carácter inmediato todas las ayudas a la compra de vivienda, que **ahora puede alcanzar un máximo de 9.015,18 euros al año.**

La tercera medida, y seguramente la que más polémica generará, es suprimir la vivienda de protección oficial en propiedad, potenciando en cambio el mercado de alquiler. Los expertos de Fedea recalcaron en la presentación que **no sugieren "reducir las prestaciones sociales en ningún caso"**, sino cambiar la forma. "Hay que ayudar al ciudadano, no al ladrillo ni al promotor, que ya he hecho fortuna durante muchos años".

La idea que subyace es potenciar los alquileres, **pero evitando crear "guetos"**. Por ello, los economistas de Fedea creen más apropiado ayudar a las familias que reciben ahora prestaciones, pero no potenciar un sistema "de lotería" que limita la movilidad".

"Ahora, si tienes una VPO en Cáceres y te quedas sin trabajo, aunque te salga una oportunidad laboral en Badajoz no la aprovechas por miedo a perder el chollo", indicó César Molinas, el que fuera Director General de Planificación del Estado y consultor de diferentes multinacionales.

La cuarta medida de Fedea es "suprimir el impuesto de transmisiones patrimoniales en la compraventa de vivienda".

Con todas ellas, los expertos buscan potenciar el mercado de alquiler, que con un 13% en nuestro país **se encuentra muy alejado de Francia y Alemania** (40%) o Reino Unido (30%). Preguntados por el efecto que sus ideas podrían tener sobre los promotores inmobiliarios, los economistas aseguraron que los "promotores son ahora mismo el sector que menos ha de preocuparnos".

En todo caso, Molinas quiso resaltar que "las medidas propuestas no tendrían en ningún caso efecto retroactivo. La vivienda de protección que ya existe o está en construcción no se paralizaría o derribaría. Es de ahora en adelante".

Si bien a corto plazo quizás la reforma del mercado de alquiler no se traduciría en precios más bajos, la entrada de un millón de hogares vacíos en la balanza tendería a generar una reducción paulatina.



EN EXCLUSIVA

Los expertos piden limitar los contratos de alquiler a un año y eliminar las VPO en propiedad

[vivienda](#), [VPO](#), [alquiler](#), [hipoteca](#), [FEDEA](#)

@Carlos Sánchez - 14/10/2009 17:40h

Deja tu comentario (35)

★★★★☆ (4/5 | 17 votos)



Los economistas agrupados en torno a FEDEA, (la Fundación de Estudios de Economía Aplicada) vuelven a la carga. Si antes propusieron una reforma en profundidad del mercado de trabajo, ahora plantean poner patas arriba el mercado de la vivienda. ([Ver documento](#)). Y, en concreto, proponen **cuatro medidas**. La primera, **reducir la duración mínima obligatoria de los contratos de alquiler**, que actualmente se encuentra entre las más altas de Europa, y fijarla en un año frente a los cinco actuales.



Esta reforma, en paralelo, habría que completarla con una modificación legal que permita a los notarios acreditar el incumplimiento en el pago del alquiler y declarar el desahucio del inmueble en caso de que las partes lo hayan acordado así en el contrato de alquiler. Se trataría de un proceso similar al utilizado en las ejecuciones hipotecarias o de prendas.

En segundo lugar, los economistas de FEDEA proponen la **supresión en todos los subsidios a la compra de vivienda** y que se dediquen los recursos obtenidos a financiar temporalmente una desgravación para el alquiler de la vivienda.

En tercer lugar, plantean la necesidad de **suprimir las viviendas protegidas en propiedad, es decir, las VPO**. Argumentan que en un contexto de exceso de oferta como el actual dedicar recursos disponibles a financiar ayudas al alquiler de la vivienda es mucho más operativo y eficaz para personas con bajos niveles de renta.

Los economistas de FEDEA aclaran, en cualquier caso, que esta medida no tendría carácter retroactivo, por lo que los derechos actuales de los propietarios permanecerían inalterables.

En cuarto lugar, se plantea la necesidad de una **eliminación o reducción drástica del impuesto sobre transmisiones Patrimoniales**. En su opinión, esta medida dinamizaría la compraventa de viviendas y favorecería la movilidad geográfica de los propietarios, sin provocar una caída importante de la recaudación. Por ello, proponen que la pérdida de ingresos por la desaparición de este impuesto pueda compensarse a través de un aumento del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles), que podría tener un tramo autonómico para compensar la pérdida de recaudación de las regiones.

Este **documento está firmado por 20 economistas de FEDEA**, entre los que se encuentran los profesores Samuel Bentolilla, Michele Boldrín, Javier Díaz-Jiménez, Juan José Dolado, Jesús Fernández-Villaverde, Luis Garicano, César Molina, Rafael Repullo o Pablo Vázquez.

MERCADOS

Sigue la cotización de todos los valores del Ibex 35

Demanda

Fedea reclama suprimir la VPO y las ayudas fiscales para comprar casa

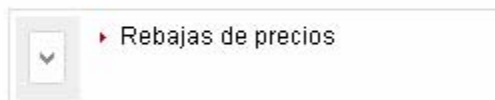
¿Te interesa? [Sí](#)

Compartir [Facebook](#) [Otras redes](#)



R. D. G. - Madrid - 15/10/2009

La Fundación de Estudios de Economía Aplicada (Fedea) presentó ayer el documento Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural, con el que pretenden abrir un debate sobre qué medidas adoptar para mejorar y flexibilizar el acceso a una casa.



El estudio reclama la adopción de cuatro medidas concretas. La primera sería potenciar el mercado de alquiler mediante la liberalización del plazo de los contratos, de tal manera que se pase del periodo mínimo actual de cinco años a uno solo. En este sentido, recuerdan que continúa pendiente la reforma prevista para introducir mayor seguridad jurídica para los propietarios y reducir las garantías que se exigen a los inquilinos. La segunda actuación debería centrarse en "suprimir con carácter inmediato todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda", tal y como explicó Luis Garicano, catedrático de la London School of Economics, uno de los autores del informe, junto con Samuel Bentolila, profesor del CEMFI; Juan José Dolado, catedrático de la Universidad Carlos III; y Javier Díaz-Giménez, profesor del IESE.

En tercer lugar, este grupo de investigadores reclama la extinción de la vivienda de protección oficial en propiedad (VPO) y reorientar las subvenciones hacia el alquiler, pero no con la idea de promover un parque público como desea el Gobierno. Por último, insisten en eliminar el impuesto de transmisiones patrimoniales (ITP) en la compraventa de casas y, por contra, aumentar el que grava los bienes inmuebles (IBI) creando un tramo autonómico y "haciéndolo de verdad progresivo".