



# ¿Cómo moderar los precios inmobiliarios?

Les notes du conseil d'analyse économique, no 2, febrero de 2013

Los precios inmobiliarios han observado un alto incremento en Francia, entre 1998 y 2007, y después entre 2009 y 2012. La primera fase del incremento está en parte relacionada con factores comunes a la zona euro (flexibilización de las condiciones de financiación), en parte también a factores específicamente franceses (políticas de apoyo a la demanda, ofertas de bienes insuficientes, incremento de los costes de la construcción). La segunda fase está más directamente relacionada con la crisis financiera que ha fomentado comportamientos de repliegue hacia valores considerados como seguros, entre ellos el inmobiliario cuyo atractivo se ha visto todavía más incrementado por políticas de apoyo a la demanda.

La vivienda constituye en Francia la primera partida presupuestaria de los gastos de los hogares, lejos por delante de la alimentación. El acceso a una vivienda decente, o incluso simplemente a una vivienda, se ha convertido en un problema de mayor relevancia, en particular en las zonas tensas, como la región parisina. Numerosos argumentos abogan en favor de una política pública para moderar la subida, incluso para invertir la curva de los precios inmobiliarios, sobre todo si una parte de la subida de los precios se debe a políticas públicas mal adaptadas: la subida de los precios aumenta las desigualdades (en notable detrimento de las jóvenes generaciones de los entornos modestos) y conduce a ineficacias económicas, como el alejamiento entre el domicilio y el trabajo, la inversión (en caso de burbuja) en bienes sobrevalorados o también la pérdida de competitividad de la economía francesa, cuando el coste de la vivienda se repercute en las nóminas o en el inmobiliario de empresa. Los riesgos relacionados con una inversión del mercado inmobiliario nos parecen

menos importantes en Francia que en otros países. En este marco, les proponemos combinar medidas destinadas a estimular la oferta, corregir distorsiones en cuanto a la demanda y fluidificar el mercado.

Para estimular la oferta, proponemos mejorar la gestión inmobiliaria, trasladando su responsabilidad de forma sistemática a nivel de las entidades intermunicipales y fomentar los beneficios de productividad y de competitividad, en el sector de la construcción.

Para fluidificar el mercado y hacer que la fiscalidad sobre bienes inmuebles sea más equitativa, sugerimos suprimir por etapas los derechos de transmisión a título oneroso y reformar el Impuesto sobre bienes inmuebles construidos. Este último se calculará de ahora en adelante en base al valor venal neto de los bienes (valor del mercado tras deducir los préstamos pendientes). Neutra para el presupuesto, esta reforma se completaría con una imposición de las plusvalías latentes de los terrenos no construidos, fomentando la venta de terrenos cuando pasan a ser edificables. Estas reformas suponen llevar rápidamente a aplicación la obligación que han contraído los notarios de informar las bases notariales.

De forma paralela, nos parece beneficioso suprimir progresivamente todas las ayudas a la construcción, medidas costosas (más de 4.000 millones de euros en el 2012) que tienden a sostener los precios, para un beneficio limitado, en términos de acceso a la propiedad.

Las políticas de la vivienda y, en particular, las políticas de acceso a la propiedad, conllevan un potencial de progreso, en términos a la vez de eficiencia, equidad y ahorros presupuestarios.

Esta nota está publicada bajo la responsabilidad de sus autores y solo les compromete a ellos.

<sup>a</sup> Aix-Marseille Universidad (Aix-Marseille School of Economics), CNRS y EHESS, miembro del Conseil d'analyse économique.

<sup>b</sup> Science Po Paris, LIEPP, miembro del Conseil d'analyse économique.

## ¿Cómo moderar los precios inmobiliarios?

### Las once propuestas

**Propuesta 1.** Trasladar la responsabilidad del PLU (Plan Local de Urbanismo) a nivel de la intermunicipalidad, experimentando dicho traslado en zonas piloto, empezando por las zonas tensas (zona A), extendiéndolo gradualmente a las demás zonas.

**Propuesta 2.** En las provincias y en los departamentos de la gran corona de la región parisina, confiar al municipio y a la intermunicipalidad una co-responsabilidad, en la entrega de permiso de obra.

**Propuesta 3.** En la pequeña corona de la región parisina, implementar un régimen derogatorio que atribuya la competencia total, en materia de ordenación y de urbanismo, a una entidad formada por París y los tres departamentos de la pequeña corona (de forma alternativa, si París Metrópoli se convirtiese en una verdadera mancomunidad urbana, esta podría ser la entidad pertinente).

**Propuesta 4.** Seguir la cobertura del periférico, con el fin de reducir la división psicológica entre París y los municipios limítrofes, para construir en ellos zonas verdes y edificios. Incrementar la densidad de la construcción, mediante diversas palancas, permitiendo, por ejemplo, la construcción de edificios de mayor altura en los distritos periféricos de París, sin tocar a las normativas actuales para los barrios más céntricos.

**Propuesta 5.** Suprimir la división de las estructuras de ordenación del territorio de Isla de Francia, otorgándoles una competencia regional y abrirse a la competencia.

**Propuesta 6.** Crear un grupo de trabajo interministerial y de expertos, para entender este desvío de los precios de la construcción, señalar eventuales defectos en la competencia y fuentes de productividad, y proponer medidas que fomenten tanto la sincronización entre los diseñadores y los realizadores de proyectos, como la entrada de nuevos actores en el mercado de la construcción (simplificando, si es necesario, el sistema normativo).

**Propuesta 7.** Programar la extinción de las desfiscalizaciones a favor de la construcción en varios años (para tener en cuenta la no retroactividad de algunos dispositivos).

**Propuesta 8.** Asegurar la neutralidad fiscal entre el sistema locativo privado y la compra. Esto implica la extinción progresiva de las desfiscalizaciones de intereses de préstamo como del PTZ+ (Préstamo a tipo cero plus). En lugar de ello, explorar soluciones de alquiler-opción de compra para los hogares más modestos, que evitan el riesgo de depreciación del patrimonio, en caso de giro del mercado inmobiliario local.

**Propuesta 9.** Suprimir gradualmente los derechos de transmisión a título oneroso, basar el impuesto sobre bienes inmuebles en el valor neto de las propiedades construidas, e incrementar progresivamente el baremo, a medida que las DMT0 (Derechos de transmisión a título oneroso) disminuyen. El cambio se escalonaría durante una década.

**Propuesta 10.** Imponer la plusvalía sobre los bienes inmuebles, cuando se aplica un cambio en el plan de urbanismo (terreno agrícola que pasa a ser edificable, por ejemplo). Asignar los ingresos a las entidades encargadas de expedir el permiso de obra.

**Propuesta 11.** Publicar los decretos de aplicación de la Ley del 28 de marzo de 2011, tratándose de la obligación de publicidad sobre bienes inmuebles, realizada acerca de los notarios para que informen las bases notariales. ●



**conseil d'analyse  
économique**

**El Conseil d'analyse économique, creado acerca del Primer Ministro, tiene por misión ilustrar, mediante la confrontación de los puntos de vista y los análisis de sus miembros, las elecciones del Gobierno, en materia económica.**

**Presidenta delegada** Agnès Benassy-Quéré  
**Secretario general** Pierre Joly

**Asesores Científicos**  
Jean Beuve, Clément Carbonnier,  
Jézabel Couppey-Soubeyran,  
Manon Domingues Dos Santos,  
Cyrilac Guillaumin, Stéphane Saussier

**Miembros** Philippe Askenazy, Antoine Bozio,  
Pierre Cahuc, Brigitte Dormont, Lionel Fontagné,  
Cecilia García-Peñalosa,  
Pierre-Olivier Gourinchas, Philippe Martin,  
Guillaume Plantin, David Thesmar, Jean Tirole,  
Alain Trannoy, Étienne Wasmer, Guntram Wolff

**Corresponsales** Patrick Artus,  
Laurence Boone, Jacques Cailloux

**Directora de la publicación** Agnès Bénassy-Quéré  
**Redactor jefe** Pierre Joly  
**Publicación electrónica** Christine Carl

**Contacto Prensa** Christine Carl  
Teléfono: +33(0)1 42 75 77 47  
christine.carl@cae-eco.fr