

▷1

'THE ECONOMIST' ADVIERTE DE UNA POSIBLE CAÍDA DEL 30%

El bajón se daría en cuatro años para situar el ratio del precio y los salarios y los alquileres en la media del periodo 1975-2003.



▷2

EL GOBIERNO INICIA EL PLAN DE CHOQUE CON AYUDAS AL ALQUILER

Las primeras medidas del Ministerio de Vivienda, dirigido por María Antonia Trujillo, estimulan el alquiler para jóvenes.



▷3

LOS INTERESES BAJOS IMPULSAN LA CONCESIÓN DE HIPOTECAS

Los préstamos para comprar vivienda crecen a un ritmo anual superior al 20% y su importe, por encima del 40%, gracias a los bajos intereses.



Viene de la página anterior

Pero para Tinsa el comportamiento de los precios de la vivienda usada es muy dispar a lo largo de la geografía del país. Depende de la actividad económica o de la demanda de segundas residencias por parte de españoles y de extranjeros. La firma de tasación asegura que hay zonas de decrecimiento, otras que manifiestan síntomas de agotamiento con empuje de viviendas más baratas y otras donde la demanda se centra en casas caras, aunque su informe no concreta los territorios.

SUBIDAS DEL 26% / El precio de la vivienda usada destinada a segunda residencia en autonomías como Murcia, por ejemplo, lleva tres trimestres con alzas del 26% en términos interanuales. Por contra, se nota un cierto estancamiento en las zonas rurales. Algunas capitales de Castilla-La Mancha han logrado incrementos del 31%, los más altos de toda España y la media de las dos capitales extremeñas experi-

Crecimiento de los precios

VARIACIÓN INTERANUAL

VIVIENDA NUEVA

TRIMESTRE

4º 2003 18,50%

1º 2004 17,31%

2º 2004 16,05%

VIVIENDA USADA

TRIMESTRE

4º 2003 16,76%

1º 2004 16,94%

2º 2004 18,85%

mentaron subidas del 27%. El hecho de que las casas más baratas se encuentran aún en las provincias de Ciudad Real (633,7 euros el metro cuadrado), Badajoz (522) y Cáceres (531,6) explica en parte esos incrementos.

Las casas de segunda mano en Catalunya han pasado de valer el 18% más en diciembre del 2003 a subir un 22% en junio de este año. Ciudades como Barcelona y Girona se encarecieron el 25% y el 29%, respectivamente, mientras que la periferia de Tarragona llegó a subir un 27% en los últimos tres meses.

Todo eso significa que el metro cuadrado de la vivienda usada en la capital de la comunidad catalana llegó a 2.658,2 euros y que lo más barato se encuentra en el extrarradio de Lleida, a un precio de 721 euros el metro cuadrado. ≡

INFORME

La ansiada moderación

Los expertos coinciden en anunciar la inminente contención de los precios de la vivienda ≡ El análisis de las causas de la escalada suscita división de opiniones

EL PERIÓDICO
BARCELONA

La fundación de las cajas, Funcas, publica en *Cuadernos de Información Económica* un amplio estudio sobre la vivienda basado en la opinión de cuatro expertos. Coinciden en que habrá una desaceleración moderada, en que sus efectos sobre la economía serán buenos y plantean algunos cambios en las ayudas fiscales al acceso a la vivienda.

A▷

La necesidad de apoyar el alquiler

José García Montalvo, de la Universitat Pompeu Fabra, los precios de la vivienda suben más cuando hay un boom pero caen también más rápido cuando se acaba. Así sucedió en Barcelona y Madrid, en la minirecesión de 1992-93. Entre el cuarto trimestre de 1990 y el cuarto de 1991, en Barcelona subió un 33,3% en términos reales y tan sólo un año después caía a una tasa del 29,1%. En Madrid sucedió algo similar, aunque la variación fue entre el 20% y el -20%. «Si el precio de la vivienda comenzara a caer, el sector de la construcción sufriría un parón que repercutiría de manera muy importante en el crecimiento económico», García Montalvo aboga por la supresión de los estímulos fiscales a la compra de vivienda e indica que hace falta «apoyar el alquiler en un país con una tasa de arrendamiento de vivienda anormalmente baja (tan sólo el 10%) para los estándares de cualquier país desarrollado».

Advierte de que la vivienda es un bien no comercializable y, como tal, la teoría del precio único no funciona, como lo demuestra la divergencia en los precios entre autonomías, que tienen la misma moneda y nunca han tenido fronteras. «El precio de la vivienda se fija en mercados locales».

B▷

Los precios se acercan al nivel de otros países

Luis Leirado, de Tinsa, señala que «los precios se han acercado mucho al nivel relativo de otros países similares en más o en me-



►► Oferta ► Pisos rehabilitados del barrio de la Ribera de Barcelona, puestos a la venta, ayer.

nos». «Se deben mantener –contesta– los estímulos a la adquisición, aunque se pueden desarrollar otros para el alquiler». Y apunta que los indicadores apuntan «más bien caídas de los valores de crecimiento. Las caídas de precios podrían afectar a la estructura completa de la riqueza inmobiliaria».

C▷

El suelo, principal causante de la subida

Julían Núñez, de la patronal de la construcción SEOPAN, achaca a los costes del suelo la mayor responsabilidad de los precios que intervienen en la producción y construcción de una vivienda. Indica que «la convergencia en los últimos años en la renta real por habitante –propiada en gran medida por la creación de empleo– y en tipos de interés explica el 75% de la subida del precio

real de las viviendas». Comenta, por último, que «no puede considerarse que el precio de la vivienda en España sea disparatado. En la actualidad, el valor de una vivienda media en España equivale al 83% del precio que alcanza en los grandes países de la UE». Y defiende que el actual sistema de incentivos es perfectamente compatible con una mayor promoción del alquiler.

D▷

Los aumentos todavía superan el 10% anual

Julio Rodríguez, del Banco de España, señala que «la actual desgravación a la compra de residencia habitual vigente en España se debe de mantener para los hogares que están ya disfrutando de la misma» y que todos los indicadores relacionados con el precio de la vivienda en España parecen confirmar «la pre-

sencia de una desaceleración de los aumentos de dichos precios en el primer semestre de 2004». En todo caso, el hecho de que todavía los aumentos superen el 10% no deja de ser «significativo, teniendo en cuenta que los aumentos han sido del 133% entre el primer trimestre de 1997 y el mismo periodo del 2004 (lo que supone un aumento medio anual del 12,8% en 1997-2004)». Subraya, que «la estabilización, que no el descenso, de los precios de las viviendas resultaría positiva para la economía española». Por una parte, podría empezar a descender el esfuerzo de acceso a la vivienda para los hogares de nueva creación, esfuerzo que, en términos medios, supera el 41% de la renta anual monosalarial (en Madrid se ha aproximado al 65%), cuando todo lo que sea superar el 33,3% de la renta familiar implica una situación de insolvencia. ≡

