

# Los promotores achacan más de la mitad de la subida de la vivienda a la bajada de los tipos

El descenso de los tipos de interés constituye la principal causa de la subida de la vivienda en los últimos años, ya que el 56% del encarecimiento medio del 13% que los pisos registraron entre 1998 y 2002 se explica por las mejores condiciones de financiación, según el estudio realizado por Analistas Financieros Internacionales (AFI) para la Asociación de Promotores y Constructores (APCE).

El crecimiento de la economía y el descenso de la rentabilidad de inversiones alternativas, principalmente de la Bolsa, son los otros dos principales fundamentos de la subida de los pisos, dado que, según el estudio, responden del 18 y el 11%, respectivamente, de su encarecimiento total.

Así, el economista y consejero delegado de AFI, Emilio Ontiveros, encargado de presentar el estudio durante la XXII asamblea anual de la patronal de promotores, aseguró que más de las tres cuartas partes (el 84%) del incremento del precio de la vivienda es consecuencia de los "fundamentos económicos" que han impulsado a la demanda.

El estudio rechaza así que el encarecimiento de la vivienda sea fruto de un desajuste de la oferta en su respuesta a la esta demanda, como, a su juicio, demuestra que el 12% de la producción del sector constructor de la UE se genere en el Estado, que es el segundo país en cuanto a inversión inmobiliaria sólo por detrás de Irlanda.

Además, el parque de viviendas estatal ya supone el 14% del parque total de la UE.

## Previsiones futuras

En cuanto a la evolución futura del sector, Ontiveros descartó ajustes a medio plazo en este mer-

cado por el que, al contrario, apunta a un "moderado optimismo" y al mantenimiento de la actual "fiesta inmobiliaria", gracias al continuo crecimiento de la econo-

mía y el empleo, a la contención de los tipos de interés y a la "solven- cia y solidez" del mercado financiero.

El estudio rechaza que el Banco

Central Europeo (BCE) decida elevar los tipos, dada la actual inflación en la zona euro y la revalorización de esta divisa frente al dólar, y descarta problemas de los

bancos y cajas para gestionar el crédito hipotecario "dado el sistema de solvencia y gestión de riesgo con que cuentan".

Todo ello, a pesar de reconocer que el endeudamiento de los hogares, principalmente asociado a la compra de una vivienda, es "muy superior" a la media de la UE.

Además, considera que las familias contarían aún con margen de financiación aunque los tipos de interés repuntaran, siempre que se mantenga el crecimiento económico y del empleo.

Ante este escenario, Ontiveros considera que lo "razonable y deseable" es una "moderación en el ritmo de encarecimiento de la vivienda" por debajo de las tasas del 15% interanual que se registran en los últimos trimestres.

## Demanda

La suave prolongación del ciclo estará avalada por la existencia de una demanda media anual estimada en unas 417.000 viviendas hasta 2008, de las que, según el estudio 242.000 corresponden a demanda de primera residencia y las 175.000 restantes, de segunda residencia.

En concreto, de la demanda de primera residencia, 190.000 viviendas anuales se atribuyen a la creación de nuevos hogares por parte de ciudadanos del Estado, otras 45.000 a acoger a población inmigrante y 7.000 más para los ciudadanos inmigrados que retornan al Estado.

Por último y respecto a las 175.000 viviendas que demandará el mercado de segunda residencia, los extranjeros dispondrán de un total de 83.000 viviendas y los ciudadanos del Estado de las 78.000 restantes, según el estudio realizado por AFI para la patronal de promotores.

