

El INE alerta de que el «desorbitado» precio de la vivienda reduce la natalidad

Advierte de que esta escalada genera un notable endeudamiento en las personas en edad de emanciparse y retrasa la creación de nuevas familias

ANA BARANDIARAN BILBAO

«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada». Lo reconoce la Constitución que está a punto de cumplir 25 años. Pero el Instituto Nacional de Estadística (INE) deja patente en un libro que recoge los cambios económicos registrados por la sociedad española desde 1978 que «el precio desorbitado» de los pisos hace cada vez más difícil el cumplimiento del artículo 47 de la Carta Magna.

Es más, el organismo alerta de que el encarecimiento de los inmuebles fuerza un «notable endeudamiento de las generaciones en edades de emancipación», y, a su vez, conlleva el retraso en las edades a las que se contrae matrimonio y su «efecto negativo sobre la fecundidad». Todo un problema que, según el organismo que preside Carmen Alcaide, ensombrece los logros alcanzados en un cuarto de siglo.

La Constitución dice, además, que «los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo para evitar la especulación». Pero algo falla también en este apartado si la vivienda se ha encarecido un 16% en el último

año, según los datos de la sociedad de tasación Tinsa, y el 85% entre 1995 y 2002. Es cierto que el espectacular descenso de los tipos de interés ha facilitado la financiación, pero la subida de los precios compensa con creces este efecto y obliga a las familias a dedicar el 48% de la renta mensual de las familias al pago de la carga financiera de la hipoteca.

Hipotecados

En este sentido, el INE destaca en su informe que, a día de hoy, un 18,6% del total de hogares españoles está accediendo a la vivienda principal a través de una hipoteca, cuando en 1975 ese porcentaje era del 8,1%. También es cierto que, en ese año, sólo un 63,8% de las familias eran propietarias de una casa y, en la actualidad, la proporción es del 84,6%.

El Instituto Nacional de Estadística identifica la «carencia» de viviendas en alquiler, especialmente de tipo social, como una de las causas del espectacular encarecimiento de los inmuebles. Destaca que, en este aspecto, se ha producido un notable cambio respecto a la etapa preconstitucional, dado que en 1975 un 28,8% de las familias vivían en régimen de alquiler frente al 9,5% actual.

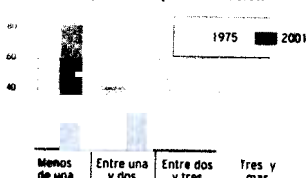
Otro de los grandes cambios registrados en el ámbito inmobiliario

25 AÑOS DE CAMBIOS EN LOS HOGARES ESPAÑOLES

Hogares según el régimen de tenencia de su vivienda principal

	Año 1975		Año 2001	
	en millones	%	Valores absolutos	%
Viviendas principales	9.351.952	100,0	12.917.897	100,0
En propiedad	5.215.466	55,7	8.540.765	55,7
En alquiler	755.215	8,1	2.413.751	8,1
Otras formas	2.690.781	28,8	1.198.370	28,8
No consta	690.490	7,4	765.011	7,4
Vivienda secundaria	695.727	7,4	1.346.680	17,5

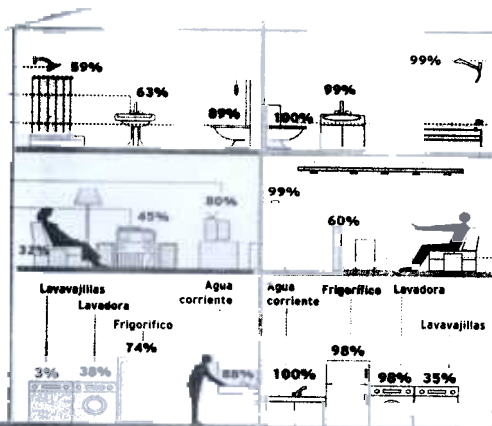
Porcentaje de hogares según el número de personas por habitación



Equipamientos domésticos

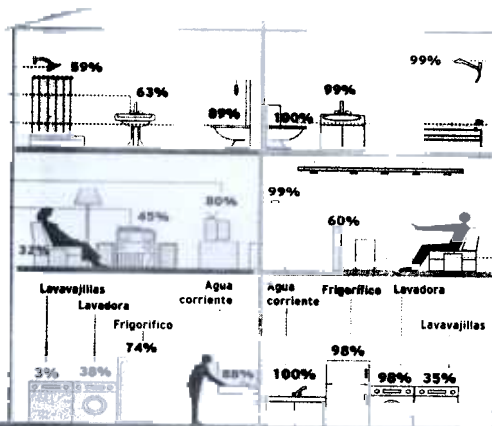
Año 1975

Instalación fija de baño o ducha
Agua caliente
Inodoro
Televisión
Equipo de música
Teléfono fijo
Coche



Año 2001

Instalación fija de baño o ducha
Agua caliente
Inodoro
Refrigeración
Televisión
Equipo de música
Teléfono fijo
Coche



EL CORREO

liarios es el auge de las viviendas secundarias, de las que dispone en la actualidad el 17,5% de los hogares españoles, cuando en 1975 sólo gozaban de este privilegio el 7,4% de las familias.

Por lo demás, los ciudadanos

españoles han ganado en espacio y confort. Hoy en día, todas las casas están bien equipadas, pero en 1975 muchas casas carecían de servicios esenciales para la higiene de las personas. A un 13,2% le faltaba el agua corriente y un 17,6% no tenía retrete inodoro. Sólo en el 57,2% de las viviendas principales había instalación de baño o ducha. Eso sin entrar en el apartado de electrodomésticos, en el que, lógicamente, hay grandes diferencias. Un botón de muestra: el lavavajillas estaba recién incorporado al mercado y apenas un 3% de los hogares disponía de uno. Ahora está en el 25,8% de los pisos.

En cuanto a la superficie, el porcentaje de casas que tienen más de 110 metros cuadrados se ha duplicado en estos 25 años, hasta alcanzar el 21% del total. Las de menos de 65 metros cuadrados ahora sólo suponen el 11%, frente al 33% de hace un cuarto de

En 1975, casi un 29% de las familias vivía de alquiler; ahora, sólo el 9,5%

Las casas con más de 110 metros se han duplicado en un cuarto de siglo

siglo. Además, debido a la disminución del tamaño de los hogares, en el 84% de las viviendas hay menos de una persona por habitación frente al 62,5% de 1975.

La disponibilidad de un vehículo propio para el transporte sirve también de termómetro para el progreso económico. En aquel entonces sólo un 33% de los hogares tenía coche. Ahora el porcentaje es del 80%.

El crédito hipotecario crece a un ritmo del 22,8%

AGENCIAS MADRID

Las entidades financieras tenían concedidos en octubre créditos hipotecarios por un valor de 448.071 millones de euros, lo que supone un 22,8% más que hace un año. El espectacular crecimiento de estos préstamos se mantiene en niveles similares a

los registrados durante el presente ejercicio -el récord histórico es el 23,1% de julio-, que superan al ya elevado 20,8% con el que se cerró 2002.

El fuerte empuje en la venta de vivienda, que se ha moderado ligeramente en los últimos meses, y, sobre todo, los disparados incrementos de los precios

justifican ese alza del volumen de créditos.

Los pisos se encarecieron a un ritmo anual del 15,6% entre enero y septiembre, según el Ministerio de Fomento, lo que supone dos puntos menos que en la primera mitad del año. El coste medio del metro cuadrado se situó en 1.450,6 euros.

España es el país de la UE en el que más sobrevalorada está la vivienda en relación a los ingresos de las familias, según publica el prestigioso semanario 'The Economist'.

El País Vasco supera el nivel de compra medio de la UE

17 puntos desde 1980

M. J. A. COLPISA. MADRID

La renta por habitante del País Vasco, medida en poder de compra, supera en cinco puntos la media de la Unión Europea, según pone de relieve un informe del Instituto Nacional de Estadística (INE) con datos correspondientes a 2002. Sólo otras cuatro comunidades autónomas disponen el pasado año de un nivel adquisitivo por encima del conjunto de la UE: Madrid, Navarra, Baleares y Cataluña. El del conjunto de España representa el 84% del comunitario tras haber crecido en 13 puntos desde 1980.

En ese periodo, el Producto Interior Bruto (PIB) per capita de Euskadi ha aumentado en tres puntos más -16-, pese a lo cual ha pasado del segundo al tercer lugar del ranking nacional como consecuencia del impresionante tirón de Madrid, que ha mejorado en 30 puntos en apenas dos décadas hasta alcanzar el 112% de la UE.

Evolución desigual

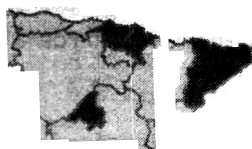
El estudio del INE revela que los niveles de renta por habitante se han aproximado mucho a los de la Unión, aunque de forma desigual. En 1980, ninguna comunidad llegaba a la paridad de compra comunitaria. Las más próximas -Navarra y Euskadi- distaban diez y once puntos, respectivamente, del promedio europeo. Ahora, cinco

PIB PER CÁPITA

Medido en paridad poder adquisitivo

% en relación a la UE

UE = 100%



■ Por encima de la UE en 2002

□ Por debajo de la UE en 2002

	1981	2002
Madrid	112	+31
Navarra	107	+17
P. Vasco	105	+16
Baleares	103	+17
Cataluña	101	+18
L.Rioja	96	+8
Aragón	91	+15
Cantabria	83	+5
C. Valenciana	81	+10
C. y León	79	+9
Canarias	77	+18
Asturias	73	-4
Murcia	72	+7
C. La Mancha	67	+6
Galicia	66	+5
Andalucía	64	+8
Extremadura	54	+9
Ceuta y Melilla	67	+17
ESPAÑA	84	-13

EL CORREO

Nuevo récord del euro

E. C. BILBAO

El euro alcanzó ayer su segundo récord histórico de esta semana al apreciarse en Fráncfort hasta los 1,2090 dólares. El temor de que EE UU no logre atraer suficiente capital extranjero para financiar su déficit por cuenta corriente fue una de las causas citadas por el tropezón de su divisa, según los analistas.

Desde enero, el euro ha ganado casi un 16% frente al dólar.

superan esa barrera y otra -La Rioja- se aproxima a ella, con un 96%.

La brecha entre la autonomía que presentaba mayor convergencia con la UE y la más distante se ha ampliado de 45 puntos a 58; los que separan a Madrid (112%) de Extremadura (54%), que cierra la clasificación. Sólo una región -Asturias- se ha alejado en ese tiempo de la media comunitaria.

La presidenta del INE, Carmen Alcaide, destacó la mejoría del poder de compra del conjunto de España en el periodo analizado y el hecho de que de ella también se han beneficiado las regiones con menor renta, gracias a los fondos estructurales. A su juicio, la destacada posición del País Vasco y Navarra obedece «posiblemente a la ventaja relativa de la aplicación de los concertos económicos».

Pisos a un precio "desorbitado"

La evolución de la vivienda en los últimos 25 años ha sido "espectacular", según el estudio del INE. Sin embargo, no todo ha sido positivo. Se ponen como ejemplos "la carencia de viviendas en alquiler, sobre todo las de tipo social, y el desorbitado precio que están alcanzando las viviendas". Su coste actual "genera un notable endeudamiento de las generaciones en edad de emancipación". Además, coadyuva al retraso de los matrimonios, lo que a su vez tiene un efecto negativo sobre la fecundidad.

En 1975, un 63,8% de las familias tenía su casa en propiedad. Ahora son el 84,6%. En ese periodo, las viviendas en alquiler han pasado del 28,8% al 9,5%. Las viviendas secundarias (de vacaciones o fin de semana) han tenido un fuerte auge: dispone de ellas el 17,5% de las familias, frente al 7,4% en 1975. Por otra parte, ha

Vivienda

Hogares según el régimen de tenencia de su vivienda principal y vivienda secundaria

	1975		2001	
	Valores absolutos	%	Valores absolutos	%
Viviendas principales	9.351.952	100,0	12.917.897	100,0
En propiedad	5.215.466	55,7	8.540.765	66,0
En acceso a propiedad	755.215	8,1	2.413.751	18,6
Alquiler	2.690.781	28,8	1.198.370	9,5
Otras formas	690.490	7,4	765.011	5,9
No consta	--	--	18.500	0,1
Vivienda secundaria	695.727	7,4	1.348.680	17,5

EL PAÍS

mejorado el tamaño de las viviendas. Ahora dos de cada diez superan los 110 metros cuadrados, el doble que en 1975. En el periodo estudiado se han producido cambios en la estructura del gasto de las familias. Ha aumentado el de vivienda y disminuido el porcentaje que las familias dedican a la cesta de la compra, especialmente

en productos como el pan. "A medida que aumenta la renta disminuye el peso relativo de los bienes de primera necesidad", recuerda el INE. Al tiempo, aumenta el gasto en transportes, ocio o comunicaciones.

Mañana continuará la publicación sobre el cambio social de los últimos 25 años.

La imagen



Nuevos avisos de burbuja inmobiliaria

El Instituto Nacional de Estadística constata la evidencia de que los jóvenes están endeudados hasta las cejas por el desorbitado precio de las viviendas y trata de disimular el problema con la mejora de las características de los pisos, que relaciona con el nivel de vida. Los informes internacionales, sin literatura, insisten en señalar el grave peligro de burbuja inmobiliaria en España.

El precio de la vivienda en el Estado es insostenible y desorbitado, según el INE

UNANIMIDAD La CE, "The Economist" y el INE coinciden en la carestía de la vivienda en el Estado

Xabier Aja Bilbao

EL PRECIO de la vivienda en el Estado español ha alcanzado tras dos legislaturas del Partido Popular en el Gobierno central un nivel tan sumamente elevado que está expulsando del mercado a los jóvenes y dejando endeudados de por vida a amplias capas de la población. El nivel de precios es considerado como «desorbitado e insostenible» por entidades tan diversas como el Instituto Nacional de Estadística (INE), la revista británica "The Economist" o la Comisión Europea mientras que el Banco de España y el Fondo Monetario Internacional advierten del alto riesgo que corre la economía española si se produce un alza en los tipos de interés dando a entender la existencia de una burbuja inmobiliaria.

El INE considera que el «desorbitado» precio de la vivienda, junto a la «carencia» de pisos en alquiler, especialmente de tipo social, genera un «notable» endeudamiento de las generaciones en edades de emancipación. Este organismo apunta en el libro «La sociedad española tras 25 años de Constitución» que esta situación es una de las causas del retraso de las edades a las que se contrae matrimonio, lo que a su vez conlleva un «efecto negativo sobre la fecundidad».

Los altos precios siguen siendo un gran negocio para constructoras y promotoras pues, según Rodrigo Rato, la rentabilidad media de la vivienda supera ahora el 18%, mientras que en 1993 era del 4%.

La situación es especialmente grave en Madrid y en Euskadi pues un trabajador tiene que destinar íntegramente unas 9 veces el sueldo bruto medio para tener acceso a una vivienda y en el caso vasco se trata de la comunidad en la que es preciso hacer un mayor esfuerzo financiero, alrededor del 60% de salario medio mensual, para acceder a un piso en propiedad.

El esfuerzo de los españoles para adquirir una vivienda supone este año el 40 por ciento del salario bruto medio anual, un porcentaje que en 2004 alcanzará el 46,6 por ciento, según los cálculos del Servicio de Estudios del BBVA.

Otras de las características del mercado vasco de la vivienda es que tiene el parque de pisos en alquiler más pequeño del Estado, el 7,3%, frente al 13,8 de la media española.

La subida de los precios de la vivienda no va pareja con el nivel de renta así el precio medio de una vivienda de 75 metros cuadrados en el Estado español aumentó el 85,46% durante los últimos doce años, mientras que la renta familiar anual subió sólo el 55%.

Los «desorbitados» precios de la vivienda hace que los ciudadanos tengan que endeudarse de manera creciente. El INE señala que es muy «elevado» el porcentaje (18,6%) de familias que están accediendo a la propiedad de sus viviendas mediante préstamos.

"The Economist"

Los precios de la burbuja inmobiliaria

La revista "The Economist" dedica en su último número un nuevo análisis a la evolución internacional de los precios de los pisos y se ratifica en la existencia de una burbuja inmobiliaria en el Estado español. Así considera que en España los pisos han alcanzado niveles «insostenibles». «Los precios de la vivienda parecen insostenibles» en Australia, Gran Bretaña, Irlanda, Holanda y España, después de subidas reales a un ritmo anual de entre el 8% y el 12% durante el último quinquenio. En todos esos países, el ratio entre el precio de los pisos y los ingresos de los ciudadanos está en niveles récord para el periodo 1975-2002.

Alto endeudamiento

En el periodo 1975-2002, el Estado español ha sufrido el mayor endurecimiento de las condiciones de acceso a la vivienda si se tiene en cuenta la relación entre los ingresos de los ciudadanos y el precio de los pisos. Ese ratio es ahora, en España, un 60% peor que en el promedio del periodo, frente a un deterioro de algo más del 50% en Gran Bretaña, del 45% en Irlanda, de cerca del 30% en Australia y del 15% en Estados Unidos.

En datos

Más créditos hipotecarios. El saldo vivo del crédito hipotecario alcanzó hasta el mes de octubre los 448.071 millones de euros, lo que representa un aumento del 22,8% respecto al mismo periodo del 2002 y un incremento en términos absolutos de algo más de 83.300 millones de euros.

Los extranjeros compran el 20%. Alrededor de 100.000 viviendas nuevas de las algo más de 500.000 que se inician cada año en España son compradas por inversores extranjeros, según el Instituto de Estudios Económicos (IEE).

Los precios suben el 16% este año. El precio de la vivienda libre nueva subió en el Estado español el 16,78% durante los últimos doce meses (hasta el pasado 30 de setiembre) y el de la usada el 14,50%, según datos de Tasaciones Inmobiliarias.



La rentabilidad de la vivienda ha alcanzado cotas del 18%, según el ministro Rodrigo Rato. **DEIA**