

Rato pide a las familias que saneen sus deudas mientras la vivienda sube el 19%

El ministro de Economía asegura que no hay burbuja inmobiliaria y sí una fuerte demanda

LUIS APARICIO, Madrid

El precio medio de la vivienda nueva sigue disparado. En el primer semestre de este año subió el 18,8% frente al mismo periodo del año anterior y se sitúa en 1.802 euros por

metro cuadrado, según la Sociedad de Tasación. Son datos que, a pesar de todo, no suponen que exista una burbuja inmobiliaria, a juicio del ministro de Economía, Rodrigo Rato, que aprovechó para pedir a las

familias que saneen sus deudas: "Los tipos de interés se encuentran en niveles históricamente bajos y es un buen momento no sólo para endeudarse, sino sobre todo para sanear las deudas".

Difícil ecuación la planteada ayer a las familias españolas por el vicepresidente segundo y ministro de Economía, Rodrigo Rato, y por la realidad de los datos de evolución del precio de la vivienda en el primer semestre del año, que crecieron el 8,1% sobre el final de año y sitúan su tasa interanual en el 18,8%. De un lado, Rato pidió a las familias que saneen su elevado endeudamiento, provocado en su mayor parte por la carestía de la vivienda, mientras ésta sigue subiendo sin freno, de acuerdo con las cifras facilitadas ayer por Sociedad de Tasación. Reducir deudas con precios cada vez más elevados se presenta como misión imposible.

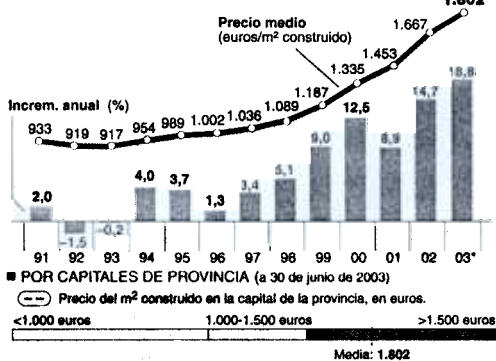
El ministro de Economía que participó el III Encuentro Financiero Internacional sobre los retos de la banca comercial organizado por Caja Madrid, consideró que no existe una burbuja inmobiliaria en el mercado español, y que la subida de precios obedecía a la fuerte demanda existente, una demanda que "muchas veces se muestra insensible al alza de los precios". Una apreciación en la que coincide con el responsable de la Sociedad de Tasación, José Luis Estévez, en el sentido de que los precios reales de la vivienda nunca bajarán, sino que experimentarán un suave aterrizaje hasta estabilizarse. Es decir, no se producirá un estallido, según ellos, de una burbuja.

Pero lo que es verdad es que desde 1999 los precios de la vivienda han experimentado crecimientos significativamente por encima de la inflación. El pasado ejercicio aumentó el 14,7%; en 2001, el alza fue del 8,9%; en 2000 se elevó el 12,5%, y en 1999, alcanzó el 9% de revalorización.

Además de la demanda, Rodrigo Rato señaló al buen funcionamiento y flexibilidad del sistema financiero, que permite una ventajosa financiación ("la mejor dentro de los países de la eurozona") y a la inversión en vivienda como los otros factores que explican la esca-

El precio de la vivienda en España

■ INCREMENTO ANUAL EN CAPITALES DE PROVINCIA (vivienda nueva)
*(1º semestre 2003-1º semestre 2002)

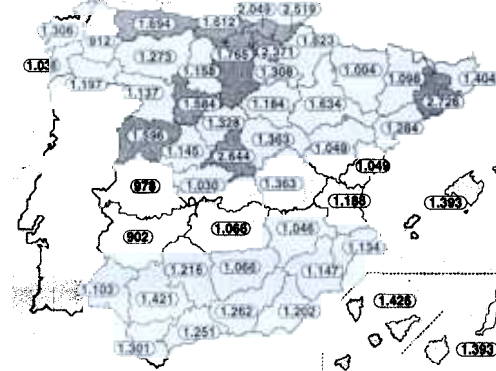


■ POR CAPITALES DE PROVINCIA (a 30 de junio de 2003)

— Precio del m² construido en la capital de la provincia, en euros.

<1.000 euros 1.000-1.500 euros >1.500 euros

Media: 1.802



Fuente: Sociedad de Tasación SA.

EL PAÍS

lada de los precios. Para Rato, los inmuebles se han convertido en una alternativa de inversión, ante el mal comportamiento del mercado bursátil en los últimos tres años.

El elevado precio de la vivienda y el fuerte endeudamiento que ha propiciado es un tema que preocupa a la autoridad económica, porque puede tener consecuencias negativas de producirse una subida

brusca de los tipos de interés. El Banco de España lleva semanas con un frente abierto en el que pide moderación a las entidades financieras a la hora de conceder créditos, al tiempo que les avisa de que la morosidad acabará llegando.

Rato abrió ayer otro frente instando a las familias a que reduzcan su endeudamiento. En esta misma línea, alabó ayer las iniciativas de

la reciente "guerra" hipotecaria entre entidades financieras que ofrece créditos a tipo de interés fijo que se pueden prolongar hasta 30 años y que elimina el riesgo de un cambio en la tendencia de los tipos, que ahora se encuentran en niveles muy bajos.

Los datos ofrecidos ayer por Sociedad de Tasación no apuntan en ningún caso a una desaceleración en el precio de la vivienda ni a un cambio de tendencia. "El menor incremento de precios del primer semestre del año (8,1%) respecto al segundo semestre del año anterior (9,9%) se ha repetido a lo largo de los últimos tres años, circunstancia que nos hace interpretar que se trata de una de las oscilaciones del ciclo y no un cambio significativo de tendencia a corto plazo", apuntan en su estudio. Así, los precios en los primeros semestres aumentan menos como lo indica que de enero a junio de 2002 creciese el 4,4%.

Demanda pujante

Tampoco parece que el aumento de la oferta de nuevas viviendas vaya a moderar los precios en un horizonte cercano. Y eso, pese a que algunas instituciones consideran que crecerá en 2003 de forma importante, superando las cifras del año anterior. "La demanda de vivienda nueva se mantendrá por las previsiones macroeconómicas para este año, que indican que la economía española seguirá creciendo y la inflación lo hará de forma más controlada que en 2002. Además, previsiblemente aumentará la renta real disponible de las economías familiares en la medida que la inflación no supere las previsiones y se mantengan los tipos de interés", explica la Sociedad de Tasación.

Un último aspecto que favorecerá la demanda de vivienda es que "seguirá siendo una inversión atractiva mientras otras alternativas no mejoren sus previsiones de estabilidad o rendimiento", concluyen. Una fuerte alza parece garantizada para este año.

Las capitales medianas registran las mayores subidas y toman el relevo a las grandes ciudades

L. A., Madrid

En el primer semestre del año se ha producido un cambio cualitativo en la marcha de los precios de la vivienda por el que las capitales de tamaño mediano registran las mayores subidas, mientras que se aprecia mayor moderación en las grandes ciudades, con la salvedad de Madrid, cuyos precios siguen imparable.

Barcelona, Madrid y San Sebastián, por este orden, continúan siendo las capitales más caras, con precios de 2.726 euros

por metro cuadrado en la capital catalana, 2.644 en Madrid y 2.519 euros en San Sebastián. En los últimos doce meses, los precios de la vivienda subieron en Barcelona el 14,1%, cuatro puntos por debajo de la media nacional (18,8%). En Madrid el alza fue del 22,2% y en San Sebastián alcanzó sólo el 5,4%.

Badajoz, Lugo, Cuenca y Cáceres se encuentran en el furgón de cola de los precios al no superar en su valor medio los 1.000 euros por metro cuadrado. Su

evolución entre junio de 2002 y junio de este año es muy desigual, aunque destacan las capitales de Extremadura con alzas muy por encima a la media española.

Un repaso interanual de estas cifras coloca a las capitales medianas como aquellas que han registrado mayores subidas de precios. Huesca y Málaga han superado el 30% de revalorización. Castellón, Alicante, Badajoz, Ciudad Real, Guadalajara, Palma de Mallorca y Teruel han bati-

do el 25% de subida, según la Sociedad de Tasación, después de unos ejercicios más parados.

Contabilizando sólo el semestre de este año, son numerosas las capitales medianas que han vivido fuertes revalorizaciones. Huesca, Ciudad Real y Guadalajara han superado en este corto periodo de tiempo subidas del 15%. Más del 10% subió en Teruel, Zaragoza, Girona, Valladolid, Palma de Mallorca, Oviedo, Málaga, Bilbao, Logroño, Alicante y Castellón.