

El precio de la vivienda podría caer un 30% en los próximos cuatro años

España, entre los países con riesgo de 'burbuja' inmobiliaria al estar sobrevalorado el mercado en un 52%, según 'The Economist'

MADRID.- La escalada de precios que ha envuelto la oferta inmobiliaria en España en los últimos años ha favorecido la distorsión de un mercado en el que los precios se encuentran un 52% sobrevalorados, según un estudio publicado por el semanario británico *The Economist*.

Teniendo en cuenta la coyuntura económica para los próximos cuatro años, el informe prevé que esta sobrevaloración podría ser contraproducente para el mercado inmobiliario, tirando de la vivienda a la baja. Así, estima que podría producirse una caída en los precios de hasta un 30% hasta 2007.

Este estudio, en el que se cuestiona hasta qué punto puede sostenerse el desorbitado repunte del coste de la vivienda en algunos estados, sitúa a España como el país en el que el mercado inmobiliario ha acumulado una mayor sobrevaloración desde 1975, por encima de Holanda, Gran Bretaña o Irlanda.

Para llegar a esta conclusión, el estudio utiliza dos referencias. Por un lado, mide el precio de la vivienda en relación con las expectativas de revalorización de futuro y, por otro, analiza en qué medida los precios pueden aguantar a esos niveles en función de la evolución de los ingresos de los hogares.

Y para cifrar en un 30% el ajuste del mercado hasta 2007, el informe sitúa en un 10% la subida para alcanzar el nivel de equilibrio en los precios, teniendo en cuenta el bajo tipo de interés que de los créditos hipotecarios en España frente a otros países europeos. En cuanto a los salarios, se calcula una mejora del 4% en los próximos cuatro años, lo que permitiría equiparar la relación entre el precio de las casas y las rentas.

Y es más. El semanario alerta que la caída podría ser mayor si Europa entra en una etapa de deflación, como algunos economistas temen, o si salen al mercado muchos de los pisos que

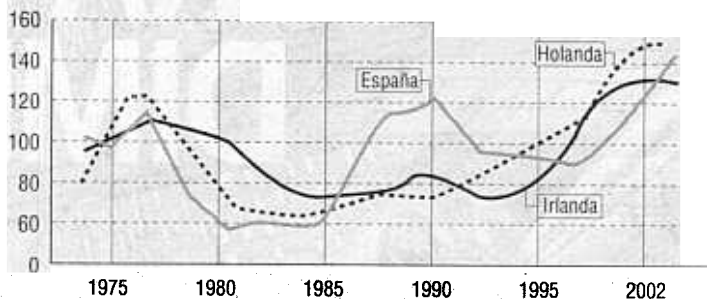
El peligro de una burbuja inmobiliaria

■ Evolución de los precios de la vivienda

Variación en %

	Sobrevaloración 1975 - 2002	Previsión de la caída de los precios en 4 años
Australia	31	-20
Gran Bretaña	34	-25
Irlanda	42	-20
Holanda	44	-30
España	52	
Estados Unidos	15	

■ Límites del crecimiento



FUENTE: The Economist

Gema Ruiz / EL MUNDO

han sido adquiridos para refugiar los ahorros.

The Economist sitúa a España entre los seis países que sufre una mayor exposición a los riesgos de una burbuja inmobiliaria. En esta misma tesitura se encontrarían, entre los europeos, Holanda, Reino Unido e Irlanda. Y, al otro lado del Atlántico, Estados Unidos y Australia.

Aunque España e Irlanda difieren del resto de los países con un mercado inmobiliario inflado por sus los bajos tipos de interés sobre el crédito hipotecario, el estudio de *The Economist* destaca la explosión de la concesión de hipotecas por las entidades financieras como síntoma compartido en

aquellos países en los que se corre el riesgo de que la burbuja estalle. Concretamente, el ritmo de concesión de créditos para adquirir una casa viene creciendo a un ritmo del 20% anual.

Precisamente, ha sido la vivienda la que ha disparado el endeudamiento de las familias españolas y del que viene alertando el Banco de España. Según las últimas cifras de esta entidad, la deuda financiera de las familias españolas alcanzó a finales de 2002 un nuevo máximo histórico, superando los 448.292 millones de euros, lo que representa un 64,6% del PIB. De esa deuda, el 78% correspondió a préstamos a largo plazo, principalmente hipotecarios.