

El precio de la vivienda subió un 16,6% en 2002, según el Banco de España

EXPANSIÓN. Madrid

El precio medio de las viviendas tasadas aumentó un 16,6% en 2002, más de un punto porcentual por encima de la tasa registrada en el ejercicio anterior, según datos del informe anual del Banco de España referente a 2002 que ya adelantó el Ministerio de Fomento.

El pasado ejercicio fue, así, “el cuarto año consecutivo de crecimiento nominal superior al 10%”, con el detonante de que en 2002 el aumento se llevó a cabo “en un contexto de desaceleración económica”.

Aunque el banco no concreta previsiones de precios para este ejercicio, sí afirma

que “la vivienda muestra una cierta sobrevaloración” por lo que “es probable que tenga lugar en el futuro próximo una reconducción, previsiblemente gradual, de las tasas de crecimiento de los precios hacia registros más acordes con la evolución de sus fundamentos a largo plazo”.

Este contexto, añade el Banco de España, “suscita los lógicos interrogantes sobre cuáles son los determinantes de este comportamiento”. En el informe asegura que la vivienda tiene características “peculiares”, ya que “combina propiedades de bien de consumo duradero y de activo de inver-

sión”. Entre los factores que influyen en el precio por parte de la demanda, cita la renta media por hogar y el coste de uso de la casa, la pirámide poblacional, el avance de la inmigración y el aumento de la adquisición de segundas residencias.

Renta familiar

Con carácter general, los ingresos familiares y el coste de financiación “son las variables que explican en una mayor medida la trayectoria del valor de los activos inmobiliarios en las últimas dos décadas”.

En una perspectiva a largo plazo, añade que “los precios reales de la vivienda en

España se han duplicado en los últimos 25 años” y que si se compara con la de la renta media de los hogares “la expansión registrada es también muy elevada”.

En el informe, el banco explica que el impulso de la economía española a la creación de empleo “ha propiciado el avance de la renta disponible familiar” lo que, unido a un descenso “pronunciado” de los tipos de interés y la ampliación del plazo medio de los créditos hipotecarios –ahora alcanza los treinta años–, ha contribuido “a reducir considerablemente la carga financiera que soportan los hogares”.