



El mercado inmobiliario ha sido uno de los componentes de la economía que más ha contribuido al crecimiento de España pero el 'boom', iniciado en 1998, comienza a dar miedo. El fuerte endeudamiento de las familias y la exclusión de las rentas más bajas, entre las principales preocupaciones.

Un país pendiente del ladrillo

Escribe Carlos Morán

Cuando el PP accedió al Gobierno, en 1996, los precios de la vivienda crecían a ritmos inferiores al 3% y se iniciaban algo más de 300.000 unidades al año. Ocho años después, la oferta anual se ha duplicado —en 2003 se iniciaron 690.000 viviendas— pero esta fortaleza edificadora no ha impedido que los precios hayan evolucionado todavía más deprisa. En concreto, una vivienda de 75 metros cuadrados, que costaba hace ocho años 60.684 euros de media en España, actualmente vale 126.068, lo que supone un encarecimiento del 107%.

Lo que parecía ser el fiel reflejo de una coyuntura económica favorable por la fuerte creación de puestos de trabajo, la caída de los tipos de interés y el beneficioso impacto del sector constructor sobre el PIB, se ha convertido para muchos ciudadanos en uno de los principales problemas de España. Lo dice la encuesta periódica del CIS, que lo sitúa como la cuarta preocupación de los españoles después del paro, el terrorismo y la inseguridad ciudadana.

La consecuencia de esta situación a corto plazo es la expulsión del mercado de propiedad de un numeroso grupo de compradores potenciales —la demanda media anual se sitúa en 500.000 viviendas hasta 2008, según un estudio realizado por Grupo Analistas— que no puede destinar los ingresos salariales de siete años al pago de la hipoteca de una casa.

Se trata de familias que tampoco tienen fácil encontrar acomodo en el mercado de alquiler, ya que éste es prácticamente inexistente. El último censo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) es bastante claro al respecto: España disponía en 2001 de un parque de 20,82 millones de viviendas familiares de las que sólo un 11,5% eran en régimen de arrendamiento. Diez años antes representaba el 15,2% y a comienzos de la década de los ochenta, el 20,8%.

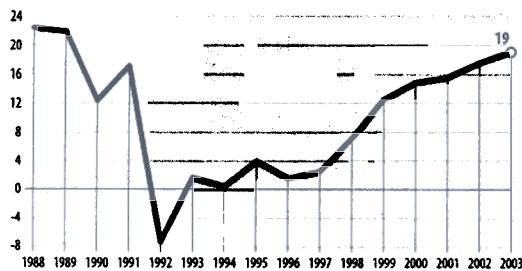
Esta bolsa de demanda, en su mayor parte compuesta por jóvenes en busca de su primera vivienda y, en los últimos años, por inmigrantes con deseo de permanencia, tampoco está encontrando la respuesta adecuada en los planes públicos de vivienda. Con la reforma impulsada por el Ministerio de Fomento en 2002 han comenzado a notarse los efectos de una adecuación de este tipo e inmuebles a la realidad del mercado: se ha actualizado el sistema de precios básicos estatales por metro cuadrado —649 euros en 2004— y se ha fijado una horquilla para que las autonomías tengan un margen de manobra razonable para elevar los precios, principalmente en las capitales más pobladas. No obstante, el



Desde 1998, el inicio del 'boom' inmobiliario, se han iniciado más de 500.000 viviendas al año.

LA ESCALADA DE PRECIOS

Tasa de variación anual del precio de la vivienda tasada. Datos del cuarto trimestre, en porcentaje.



peso de la VPO sobre el total de vivienda sigue siendo residual. Según el Gobierno, desde marzo de 2003 a diciembre se autorizó financiación para construir 47.864 nuevas viviendas de protección oficial, menos del 15% de los objetivos previstos. Se trata de una cifra bastante pequeña si se compara con las más de 600.000 unidades del mercado libre.

La escasez de oferta pública se pone de manifiesto con relativa

Las luces del 'boom' inmobiliario...

Millones de familias se han beneficiado del alza del empleo y de la bajada de tipos para comprar una casa

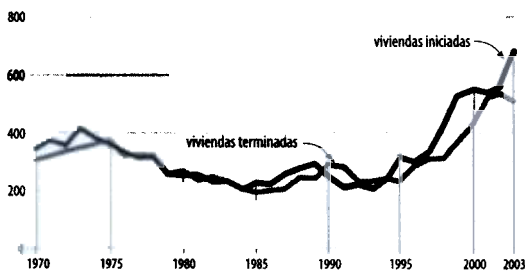
frecuencia en las adjudicaciones de pisos, en donde llegan a producirse situaciones bastante tensas. Uno de los últimos ejemplos tuvo lugar hace días en la localidad madrileña de Valdemoro, donde la adjudicación de 121 pisos tuvo que suspenderse por un brote de violencia desatado entre los cientos de convocados para el concurso por el Gobierno local.

Las tensiones en el mercado inmobiliario también tiene un com-

El 'boom' inmobiliario ha contribuido fuertemente al crecimiento del PIB, con una aportación del 7%

UNA OFERTA EN CRECIMIENTO

Evolución del número de viviendas. Totales anuales en miles de unidades.



ponente de riesgo a largo plazo; la temida burbuja inmobiliaria —término que describe una situación en la que los incrementos del activo inmobiliario se sustentan exclusivamente en meras expectativas de revalorización y no en la evolución de los fundamentos económicos como el PIB, el empleo, la renta o los tipos de interés—.

Recientemente se han publicado varios estudios que advierten sobre el riesgo de que el mercado

español haya entrado ya en esta espiral. El primero en advertirlo fue el Banco de España hace medio año al indicar que los precios de las viviendas "podrían encontrarse sobervalorados entre un 8% y un 17% sobre su valor de equilibrio a largo plazo". La sinceridad de la autoridad monetaria, especialmente prudente cuando se trata de analizar el aumento del endeudamiento hipotecario de las familias, originó un profundo debate que el Gobierno trató de minimizar atribuyendo la subida de precios al aumento de la riqueza de las familias.

Otro informe, del BBVA, indica que cerca del 50% del encarecimiento de los pisos no depende de la evolución de la economía. Se

El sector constructor, intensivo en mano de obra, ha creado más de un millón de puestos de trabajo