

La vivienda, por las nubes

Los precios de la vivienda se resisten a desinflarse. Según la agencia de tasación inmobiliaria Tinsa, el valor de los pisos en los últimos doce meses, hasta marzo, ha aumentado un 14,5 por ciento. Sólo en el primer trimestre se ha elevado un 4,5 por ciento. ¿Por qué siguen creciendo los precios, pese a la obvia ralentización de la economía? El tantas veces anunciado enfriamiento no se está produciendo porque todos los factores que inciden en el precio siguen estando ahí. Los tipos de interés están en niveles históricamente bajos e incluso podrían estarlo más, y la dilatada etapa de volatilidad en los mercados financieros no remite. Los ciudadanos –y no pocos especuladores– prefieren invertir su dinero en ‘ladrillos’, un claro valor refugio de escaso riesgo. Además, más allá de la pasión española por las viviendas en propiedad, hay otro factor de fondo: la generación del *baby boom* está accediendo a su vivienda. En conclusión: hay demanda. Sin embargo, la espiral alcista iniciada en 1998 es insostenible. Sobre todo teniendo en cuenta la evolución de los salarios y el elevado grado de endeudamiento de las familias. Cualquier cambio inesperado en las condiciones del mercado laboral podría tener efectos nefastos. ¿Estallará la burbuja? Hay opiniones para todos los gustos. Sin embargo, parece que los expertos que mejor conocen el mercado descartan un *pinchazo*. Eso sí, dan por segura una ralentización del crecimiento de los precios a partir de finales de 2003 ó 2004, a lo más tardar. Pero, incluso si los precios se estancan, no es descartable que recuperen la senda ascendente en el futuro. Primero, todavía hay bolsas de demandantes insatisfechos en España. En segundo lugar, los europeos seguirán comprando segundas viviendas. Si el *boom* inmobiliario se había convertido en uno de los caballos de batalla de las próximas citas electorales, el dato de Tinsa no hará más que echar leña al fuego del debate político.