

El alquiler medio de una vivienda nueva se lleva casi el 80% de un salario neto

Las elecciones municipales y autonómicas hacen del problema de la vivienda un asunto de Estado

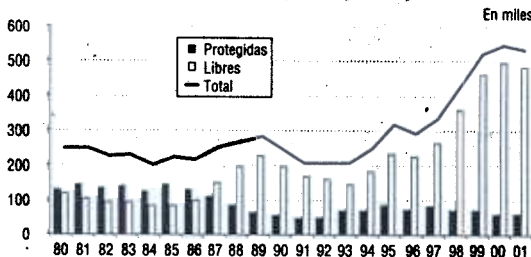
P. GARCIA/M. GOMEZ

MADRID.— El alquiler mensual de una vivienda de nueva construcción se lleva hasta el 79,5% de un salario neto medio, según un estudio presentado ayer por CCOO. La campaña de las elecciones municipales y autonómicas del próximo 25 de mayo ha dado al problema de la vivienda la dimensión de problema de Estado. Ayer, este asunto mereció no sólo la atención de CCOO, sino también del secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos; del líder de la oposición, José Luis Rodríguez Zapatero, y del gobernador del Banco de España, Jaime Caruana.

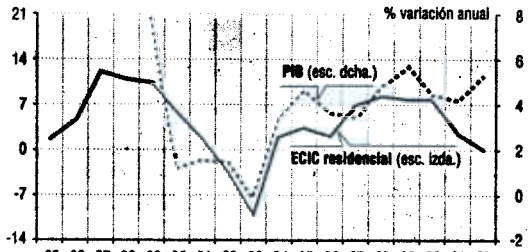
El estudio, elaborado por Miguel Ángel García y Luis Zarapuz, del gabinete técnico de CCOO, recuerda que el problema de la vivienda afecta a millones de españoles, a miles de jóvenes, a cualquier ciudadano que cuente con un sueldo normal y tenga que firmar una hipoteca de por vida, al comportamiento de la inflación, a la baja tasa de natalidad, los bajos índices de movilidad laboral o a la integración social de un cada vez mayor número de inmigrantes que puede quedar desplazado en guetos urbanos, lo que en nada favorecería la integración de un colectivo que, egoístamente hablando, va a ser pieza clave en el mantenimiento de las prestaciones sociales de los españoles que se vayan jubilando en los próximos 20 ó 30 años.

► **Alquiler.** Según el estudio de CCOO, la forma de acceso más usual de los hogares españoles a su vivienda habitual es la propiedad. Las cifras recogidas en el censo de 2001 muestran que el 80,9% de los hogares españoles tiene vivienda en propiedad, el 11,3% utiliza la modalidad de alquiler y el 7,7% la de cesión gratuita. De hecho, el 11,3% de las viviendas de alquiler está muy lejos del 57% que supone en Alemania, el 52% de Holanda o el 42% de Francia. En España, el alquiler llegó a significar el 42,5% del total en 1960. Tan escasa representación del alquiler en el mercado de vivienda se ve además penalizada por la anecdótica presencia de viviendas sociales en alquiler, segmento normalmente de propiedad pública. Este tipo de viviendas,

Viviendas iniciadas en España por tipos



La vivienda en la economía española



ECIC: Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción.

FUENTE: INE, MFOM y CCOO.

A. U. / EL MUNDO

que alcanza en Alemania el 10% del parque total, en el Reino Unido el 21% o el 35% en Holanda, apenas llega en España al 2%.

Según las cifras manejadas por el Consejo Económico y Social (2002), el precio medio del alquiler para el conjunto del Estado es de 630 euros al mes. Esta cantidad aumenta hasta casi los 900 euros cuando la vivienda es de nueva construcción. Esta cifra oscila dependiendo del territorio. Las cantidades a pagar en concepto de alquiler implican un esfuerzo salarial demasiado importante para la mayoría de los trabajadores españoles. El alquiler mensual de una vivienda usada es equivalente al 55,7% del salario neto medio. El esfuerzo sobre el salario neto aumenta hasta el 79,5% si la vivienda es de nueva construcción.

► **Vivienda pública.** Otro de los asuntos en los que incide el trabajo presentado por CCOO es el bajón espectacular que ha sufrido en los

vivienda ha absorbido sobradamente el potencial ahorro creado por la rebaja de tipos.

El suelo urbano también ha registrado importantes aumentos de precio y, según CCOO, no por la escasez de suelo edificable. En el informe se expone otra teoría: el precio del suelo se determina en función del precio de venta de la vivienda que se construirá sobre él y del ritmo de venta de las mismas. Es decir, durante estos últimos años, los elevados y crecientes precios a los que los promotores prevelan que podían vender todas las nuevas viviendas construidas impulsaban al alza los precios que estaban dispuestos a pagar por hacerse con el suelo en el que edificarlas. De hecho, el estudio precisa que la compra-venta de suelo es un gran negocio, que ha supuesto unos ingresos de 15.000 millones de euros anuales sólo en uso para vivienda.

Según la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la mayoría del suelo urbanizable vacante en España está en manos privadas (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias, incluidas grandes empresas de construcción, grandes compañías, etcétera).

El informe aporta algunos datos al respecto. Por ejemplo, el grupo inmobiliario Urbis, según los datos que ofrece su propia página web, tiene uno de los mayores bancos de suelo del sector, 2.800.000 metros cuadrados sobre rasante, de los cuales, 2.500.000 metros cuadrados son para uso residencial. La inmobiliaria Vallehermoso, la primera del país, ha destinado en los años 2001 y 2002 más de 330 millones de euros anuales a la compra de suelo. A 31 de diciembre de 2002 disponía de 5,7 millones de metros cuadrados de suelo en promociones.

Otras inmobiliarias acumulan enormes bolsas de suelo: Fedesa (7 millones de metros cuadrados), Metrovacesa (2 millones), Bami (1,2). Realiza, por su parte, acaba de adquirir 2 millones de metros cuadrados en una localidad al sur de Madrid. Esto es, sólo estas seis grandes promotoras dispondrían de 20,5 millones de metros cuadrados.

Economía y el Banco de España aseguran que el precio caerá

M. RECUERO

MADRID.— Las dificultades que tienen los españoles para acceder a una vivienda provocaron ayer una cadena de opiniones de origen variopinto, pero con idénticas metas. El Ejecutivo de Aznar y el Banco de España dieron un soplo de aliento a la población y aseguraron que el precio de la vivienda caerá este año hasta situarse a la mitad del encarecimiento medio del 15% alcanzado en los últimos tres años.

El secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos, afirmó que el precio se desacelerará en 2003 hasta presentar tasas de incremento de entre el 6,5% y el 7%. Por su parte, el gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, auguró una moderación del coste de la vivienda y culpó a las entidades financieras de contribuir al incremento de las tasas con la concesión de préstamos hipotecarios, según informa Efe.

Ambos prevén una mejora de la economía en la segunda mitad del ejercicio actual y, por ende, una recuperación del sector de la vivienda. «La economía española está ahora mejor que en los países de su entorno, con crecimientos del 2%, con un gasto sostenido en los hogares, un aumento en el empleo y una recuperación del ahorro en las familias», aseguró Caruana.

El número dos del Ministerio de Economía se atrevió a más y consideró que la única manera de solucionar el problema de la vivienda es garantizando la puesta de suelo en el mercado. Para ello, De Guindos señaló la urgencia de «completar» el Pacto de Suelo de Fomento firmado en enero, y del que sólo forman parte las comunidades autónomas populares. El secretario apuntó la necesidad de que el resto de las comunidades firmen este acuerdo, y que se incluyan también a las administraciones locales.

El líder de los socialistas José Luis Rodríguez Zapatero se sumó a estas opiniones y decidió que preguntará a Aznar en la próxima sesión de control sobre las dificultades de acceso a la vivienda. IU se unió al carro para interpelar al Gobierno.