

# El Gobierno admite que la vivienda subirá el triple que la inflación este año

Los precios de los pisos han crecido cinco veces más que los salarios en cinco ejercicios

C. GALINDO / B. MUÑOZ, Madrid  
El Gobierno reconoció ayer los malos augurios acerca del precio de la vivienda adelantados por promotores y expertos inmobiliarios. Este año, pese al menor crecimiento

económico y el ambiente de crisis, el coste de la vivienda crecerá entre un 6,5% y un 7%, es decir, más del triple que la inflación prevista (un 2%), según el secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos. La escalada de

precios es imparable. Según datos de CC OO, los pisos se han encarecido un 70% en los últimos cinco años. Esta subida multiplica por cinco la registrada por la inflación y los salarios, que fue superior al 12%.

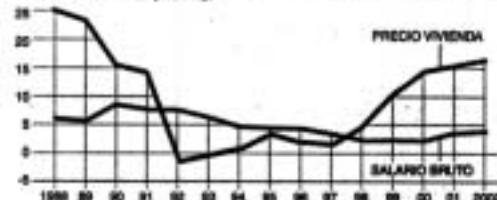
La carestía de la vivienda, que se ha convertido en tema central de la campaña electoral que acaba de comenzar, exige cada vez mayor esfuerzo de las familias que buscan casa y el pago de una hipoteca a 20 años absorbe, según CC OO, el 66% del salario neto. El secretario de Estado de Economía aseguró ayer que la vivienda es "uno de los principales elementos de preocupación" del Gobierno y, a renglón seguido, afirmó que la revalorización de la vivienda ha compensado holgadamente el mayor endeudamiento de las familias. Una teoría que también sostiene muchos inversores que han buscado refugio en la compra de inmuebles en detrimento de la Bolsa, alimentando así la especulación y que está no lejana a la que en su día mantuvo el ministro de Fomento, Francisco Álvarez Cascos, quien dijo que si la vivienda subía era en gran parte por la mejora de la renta de los españoles.

Ni el inferior crecimiento económico, ni la menor confianza de las familias en su bienestar a medio plazo, ni la salida al mercado de más de 400.000 nuevas viviendas van a lograr que el precio de los pisos mantenga una mínima racionalidad este año, tras subir más de un 70% en los cinco ejercicios anteriores. El número de Economía admitió que los precios subirán entre un 6,5% y un 7%, más del triple que la inflación prevista para todo 2003, que es del 2%.

El Gobierno quiere mostrar la cara positiva de estos datos y habla de ralentización, apoyándose en el hecho de que el pasado año la vivienda subió un 17%. El Ejecutivo admite que el nivel de endeudamiento de los hogares se sitúa en torno al 70% de la renta disponible, pero insiste en que está todavía por debajo de la media europea. También recuerda que

## El precio de la vivienda

■ VARIACIÓN ANUAL COMPARADA DEL SALARIO BRUTO Y EL PRECIO DE LA VIVIENDA. En porcentajes



■ EVOLUCIÓN EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

Comunidad Autónoma	Precio de la vivienda (euros/m <sup>2</sup> )		Subida acumulada del precio de la vivienda (%) 2002-1987
	2002	1987	
Madrid	1.973,78	443,10	345,40
País Vasco	1.900,44	589,20	222,50
Cataluña	1.553,35	315,80	392,40
Baleares	1.525,35	321,90	374,10
Navarra	1.290,22	302,90	325,90
<b>MEDIA ESPAÑA</b>	<b>1.220,89</b>	<b>317,30</b>	<b>299,80</b>
Canarias	1.218,04	343,70	254,30
Cantabria	1.183,22	290,00	308,00
La Rioja	1.061,41	259,40	309,20
Aragón	1.013,62	277,70	288,10
Castilla y León	1.012,58	318,70	217,70
Asturias	985,89	328,40	200,20
Andalucía	914,97	278,30	231,20
Comunidad Valenciana	877,26	223,80	292,00
Galicia	800,06	326,90	143,30
Murcia	747,40	226,90	229,40
Castilla-La Mancha	661,00	244,50	178,80
Extremadura	567,25	232,90	139,30

Fuente: Gabinete Técnico Confederado de CC OO

EL PAÍS

los tipos de interés están bajo mínimos, y permiten hipotecas más baratas, y que ese boom inmobiliario es un síntoma de la mejora de las rentas y el empleo. Escaso consuelo para una familia media si se tiene en cuenta que mientras en 1987 adquirir una vivienda requería 3,4 veces el salario bruto medio, el año pasado era preciso destinar algo más de 6,6 veces el salario bruto medio para adquirirla, según CC OO.

"En 15 años, el precio de la vivienda ha crecido 12 veces más que los salarios de las personas que deberían acceder a esas viviendas", dijo Miguel Ángel García, responsable del gabinete económico del sindicato, en la presentación de este informe. Para José María Fidalgo, secretario general del sindicato, la situación inmobiliaria española es un "cañalado" que no se soluciona con la política del Gobierno.

CC OO ha elaborado un documento con propuestas para intentar solucionar el problema de la vivienda y que presentará en los próximos días a todos los partidos políticos. Una posible solución, a juicio del sindicato, pasa por fomentar el alquiler y aumentar el gasto en políticas de vivienda, con el objetivo de que se construyan más viviendas protegidas (tienen un precio máximo), que ahora apenas suponen un 10% de las que se construyen.

En el mercado libre, el año no ha comenzado con muy buen pie. Según el último informe de la sociedad de tasaciones inmobiliarias Tinsa, los precios han subido más del 4% en el primer trimestre y un 15% en los últimos 12 meses. Pese a ello, los expertos de esta firma apuntan a que los precios se incrementarían al menos un 10% en 2003 si se mantienen los tipos de interés. Parece haber cierto consenso en torno a este crecimiento. En este sentido, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid espera un alza de entre el 9% y el 10%.

## Moderación "deseable"

Tras cinco años de escalada, el Banco de España apunta una moderación. El gobernador, Jaime Caruana, afirmó ayer, en su intervención durante unas jornadas, que es "previsible" y "deseable" una desaceleración del precio de la vivienda, cuyas subidas se explican, en parte, por las facilidades que las entidades financieras han dado para la concesión de hipotecas.

Con el objetivo de reducir la presión fiscal sobre el comprador de una vivienda, los notarios acordaron ayer, durante el VIII Asamble del Congreso Notarial, pedir un pacto para simplificar y reducir los impuestos que gravan la adquisición.

## CC OO pide 1.040 millones al año para el alquiler

C. G. Madrid  
Si comprar piso es complicado, alquilarlo puede convertirse en una pesadilla. Estas viviendas apenas suponen un 11% del parque en España, frente a la media europea del 40%. Para impulsar este sistema, CC OO propone crear un sistema de bonificaciones para el inquilino, similar al que se emplea en Alemania, que tendría un coste anual de 1.040 millones de euros.

En el presupuesto, que sería compartido por las tres administraciones (central, autonómica y local), permitiría a 500.000 beneficiarios recibir una ayuda fija al mes, cuya cuantía depen-

dería de las circunstancias familiares y el nivel de ingresos del inquilino. El sindicato propone establecer un tope de 800 euros mensuales. "El derecho sería generado por el inquilino, pero la ayuda se podría pagar directamente al arrendatario para garantizar su destino", explicó ayer Miguel Ángel García, responsable del gabinete económico de CC OO, durante la presentación del informe sobre la vivienda, que incluye una serie de propuestas que serán presentadas a los partidos políticos en los próximos días.

Los responsables del sindicato están convencidos de que esta

subvención tendría un beneficio doble: garantizar al casero el cobro del alquiler y ayudar al inquilino. "Creemos que con este sistema saldramos al mercado del alquiler más viviendas y será posible una bajada real de los precios del alquiler", indicó García. Esta ayuda se complementaría con la creación de un parque de viviendas de alquiler, de "carácter público o mixto", a precios razonables.

Las cifras que maneja el Consejo Económico y Social cifran el precio medio del alquiler para el conjunto del país en 629,26 euros al mes. En el caso de un piso nuevo, la cantidad a

pagar se eleva a 898,23 euros y, en ciudades como Madrid, supera los 1.000 euros.

El sistema fiscal español prima la compra en detrimento del alquiler. El Gobierno ha introducido en la declaración de la renta de 2004 (sobre ingresos de 2003) beneficios fiscales para el casero, pero no para el inquilino. Pagar el alquiler de una vivienda usada equivale cada mes al 55,7% del salario neto medio (excluye el pago al IRPF y la Seguridad Social), según CC OO. El esfuerzo sobre el salario neto aumenta hasta el 79,3% si la vivienda es de nueva construcción.