

La vivienda, principal refugio de la inversión española, se encarecerá un diez por ciento este año, según BBVA

EXPANSIÓN. Madrid

La vivienda seguirá siendo, al menos por este año, el refugio por excelencia de los inversores españoles. Los analistas insisten en que el espectacular incremento de los precios en los últimos tres años obedece más a la marcha de las condiciones económicas de las familias –aumento del empleo, incremento de la renta, disminución de los tipos de interés hipotecario y crisis bursátil– que a la escasez de viviendas protegidas, a las rigideces de la legislación, o a la especulación urbanística. Esa es la explicación que ha dado el BBVA al *boom inmobiliario* en su último informe, en el que prevé que los pisos se encarecerán de media un 10% este año, una leve ralentización si se tiene en cuenta que en 2002 el incremento

fue del 16,6%. A diferencia del resto de la UE, el mercado inmobiliario español no ha sufrido con la misma intensidad los efectos de la ralentización del consumo y la menor inversión empresarial, acentuada por la crisis económica mundial. Lo demuestra la fortaleza

El BCE advierte del fuerte endeudamiento de las familias en la zona del euro

de la demanda –se realizan una media de 800.000 transacciones al año– que seguirá siendo fuerte en los próximos años. Según el BBVA, “hasta el año 2011 se podrían formar cuatro millones de nuevos hogares si la población inmigrante aumentara en el entorno

de 1,5 millones en los próximos diez años”. Este dinamismo de la demanda, que no se ha correspondido con el mismo impulso por parte de la oferta, explica en parte la evolución del precio. El desequilibrio del mercado también responde a las mejoras de las condiciones financieras de las familias gracias a una considerable rebaja de los tipos de interés hipotecario. No obstante, el informe subraya que “el aumento de la capacidad de endeudamiento no ha sido suficiente para evitar cierto deterioro de los indicadores de accesibilidad”. De hecho, el BBVA prevé que este año el esfuerzo de las familias para acceder a un piso ascienda al 50% del salario bruto frente al 48% de 2002, pese a un aumento del 8% en la capacidad de pago por las

ofertas del mercado hipotecario. En la práctica, una familia, con 1,42 trabajadores de media, puede acceder a una vivienda de 160.000 euros. En este escenario, nuevos repuntes de los precios podrían dejar fuera del mercado a la población con me-

Los expertos prevén la creación de cuatro millones de nuevos hogares hasta 2011

nor poder adquisitivo y empeorar las condiciones de las familias hipotecadas si la evolución de los tipos también empeora. El Banco Central Europeo (BCE) recuerda que aunque la situación financiera de los hogares en la zona del euro “no constituye un motivo de

preocupación (...) en algunos países los hogares muy endeudados pueden verse expuestos a riesgos generados por las fluctuaciones en los precios de la vivienda”. Según el BCE, el precio de la vivienda en la zona del euro creció un 6,7% en 2002, igual que en 2001; incremento al que han contribuido países como España o Portugal con encarecimientos superiores al 10%. En el otro extremo se sitúan Alemania o Portugal, con tasas negativas.

Las entidades financieras también podrían estar expuestas a riesgos si se producen fuertes correcciones en los precios de la vivienda. Según el BBVA, “si el precio de la vivienda cayera un 20%, los préstamos concedidos en los últimos años se encontrarían infragarantizados”.