

El 'boom' de la vivienda duplica el precio del suelo en cuatro años

El Banco de España advierte del riesgo de un ajuste del mercado inmobiliario "más brusco de lo deseable" si el encarecimiento de los pisos mantiene los actuales ritmos. La sobrevaloración de las viviendas oscila entre el 8% y el 20%.

C. MORÁN, Madrid

El dinamismo del mercado inmobiliario ha provocado que los precios de las viviendas estén creciendo a una media anual de un 17,5%, sin que todavía se vislumbren en el horizonte signos de moderación. El encarecimiento de los pisos, que en los últimos cuatro años acumulan subidas del 60%, ha provocado que en regiones como Madrid, el precio del metro cuadrado construido se esté pagando a 2.456 euros, casi el doble que en el resto de España. Y el suelo ha sido el coste de construcción que más ha tensionado el mercado. Según el último informe del Banco de España, basado en los resultados de las sociedades de tasación en 2002, el valor de los terrenos urbanos se situó en 124 euros por metro cuadrado el año pasado, lo que supone un incremento de casi el 91% si se compara con el precio de los solares tasados cuatro años antes -65 euros por metro cuadrado-.

La importancia del suelo en la formación de los precios de la vivienda está siendo tan determinante que muchos promotores inmobiliarios han manifestado que la situación está llegando a un punto insostenible. "En estos momentos es muy difícil comprar suelo de reposición en algunas zonas de España como Madrid o Barcelona, y quien lo puede realizar lo traslada irremediablemente al precio final de los inmuebles", subrayó recientemente

El esfuerzo de las familias para la compra de vivienda se encuentra entre los más altos de la OCDE

Guillermo Chicote, presidente de la patronal APCE. El propio Banco de España viene alertando sistemáticamente sobre este problema, denunciando las rigideces del mercado a causa de las normativas urbanísticas de ayuntamientos y comunidades autónomas. Aunque las críticas también alcanzan a la Administración central, ya que, a pesar de haber promovido a comienzos de año un 'pacto sobre suelo' con las regiones gobernadas por el PP y CiU y Coalición Canaria, también se está lucrando de la renta-



Algunas autonomías como Madrid duplican la media de crecimiento nacional. / Rafa Martín

Fuerte subida de los precios

En euros. Variación anual, en porcentaje.



FUENTE: Banco de España

COYUNTURA

bilidad del mercado residencial con las subastas del patrimonio en manos del Ministerio de Defensa.

"Los precios reales de la vi-

vienda se han duplicado en los últimos 25 años y su ratio sobre la renta media de los hogares ha registrado aumentos notables: se encuentra en-

tra las más altas observadas en los países desarrollados", recalca la institución monetaria. Prueba de ello es que el esfuerzo bruto para la com-

pra de una vivienda de 90 metros cuadrados construidos en un plazo de amortización del préstamo hipotecario a 20 años absorbe el 41,9% de la renta media de las familias. En 1997, sólo era necesario el 30,6%, lo que explica con claridad el fuerte incremento de los precios de los pisos a pesar de las mejores condiciones de financiación. Para el Banco de España es muy probable que esta situación tienda a "reconducirse" gradualmente y que los precios se amolden a los crecimientos más reales de la economía. No obstante, advierte que "cuanto más tiempo transcurra sin que esa con-

El Banco de España recomienda revisar las normas urbanísticas de ayuntamientos y autonomías

vergencia se inicie, mayor será el riesgo de que el ajuste necesario termine produciéndose de una manera más brusca de lo deseable". La sobrevaloración de las viviendas oscila entre el 8% y el 20%. Los bancos endurecieron las condiciones de las hipotecas en el primer semestre y tienen previsto mantener esta estrategia el resto del año. No obstante, el Banco de España es escéptico sobre una ralentización de la demanda de créditos.

Pág. 2 LA LLAVE

El beneficio de las empresas crece un 10,8% hasta junio

C. M. Madrid

Las empresas han recuperado la confianza en la reactivación de la economía. Según los resultados de la central de Balances del Banco de España durante el segundo semestre de 2003, el beneficio de las empresas -resultado ordinario neto- creció un 10,8% respecto al mismo periodo del año pasado, lo que demuestra "un notable dinamismo" gracias al crecimiento del consumo privado y a la recuperación de la inversión en bienes de equipo. Esta mejora de los resultados vinculada a la recuperación de la demanda interna también se ha apoyado "en el descenso de las incertidumbres en el entorno internacional y las mejores expectativas de los últimos meses en Estados Unidos", indica la institución monetaria. De hecho, se ha producido un "ligera subida" en el porcentaje de ventas destinadas a los mercados exteriores -un 13,7% respecto al primer semestre de 2002-.

La recuperación de la economía mundial ha permitido que muchas de las empresas con intereses en zonas como Latinoamérica hayan tenido que dedicar "menos recursos al saneamiento de sus inversiones en el exterior con el fin de regularizar su situación patrimonial" y tener el camino despejado para aumentar la inversión y el empleo.

Salarios

Precisamente, una de las conclusiones del informe semestral es un nuevo incremento de los gastos de personal, que crecieron un 5,4% respecto al mismo periodo de 2002. Dos han sido los factores: la contratación de nuevos trabajadores -el empleo temporal ha crecido más que el fijo- y un aumento de las remuneraciones atribuibles a las cláusulas de salvaguarda, que crecen a ritmos del 4,4%. La política salarial expansiva es uno de los riesgos latentes que ve el Banco de España. En su opinión, "puede afectar a la competitividad de las empresas, especialmente las industriales, e influir en la desaceleración de la tasa de inflación".

El consumo privado y el empleo impulsan la reactivación económica

A.O. Madrid

El consumo privado y la evolución favorable del empleo están siendo, según el Banco de España, las claves para que España esté introduciéndose en la senda de la reactivación económica.

En su boletín de septiembre, la entidad asegura que el consumo privado mantuvo en el tercer trimestre del año el mismo ritmo de crecimiento del trimestre anterior, cuando experimentó una ligera aceleración, al aumentar un 3,2 por ciento. Los indicadores de con-

sumo privado disponibles sobre el tercer trimestre del año "mantienen, en general, pautas de crecimiento próximas a las del trimestre anterior", asegura el informe.

La percepción de los consumidores sobre la oportunidad de realizar compras de bienes de consumo duradero fue "menos negativa", mientras que la relativa a la situación económica general y a la de los hogares se mantuvo en los niveles alcanzados tras la recuperación del segundo trimestre. Sin embargo, las

opiniones sobre la evolución de los precios y de la oportunidad de ahorrar "se han deteriorado".

El Banco de España destaca además que otros indicadores del consumo de los hogares han mantenido una evolución favorable como, por ejemplo, el índice de ventas del comercio al por menor, que se aceleró ligeramente en julio, aumentando un 3,4 por ciento en tasa interanual, gracias al impulso experimentado por las ventas de consumo alimenticio. El indicador de confianza del comercio al

por menor permaneció estable en julio, en los valores ligeramente negativos que viene reflejando desde principios de 2002.

La entidad también subraya la "evolución favorable" que ha demostrado el empleo. Recuerda el Banco que, según la Encuesta de Población Activa (EPA) el número de ocupados aumentó un 2,6% en el segundo trimestre de 2003 (tres décimas por encima del trimestre anterior) y que ello se debió, principalmente, a la buena evolución del empleo asalariado.