

# La subida de la vivienda hace sonar las alarmas en el Gobierno

Rato recuerda que el Euríbor estaba hace un año en el 4% y que puede subir. Cascos se muestra partidario de un gran pacto para abaratar el precio del suelo. Caruana advierte sobre el excesivo endeudamiento de las familias.

EXPANSIÓN. Madrid / Barcelona

El Gobierno está decidido a frenar el ascenso del precio de la vivienda y el consiguiente endeudamiento de las familias. Ayer, tanto el gobernador del Banco de España, Jaime Caruana, como el vicepresidente de Economía, Rodrigo Rato, alzaron su voz para reclamar un freno en la marcha alcista del mercado inmobiliario. Caruana, que comparecía ante la Comisión de Presupuestos del Congreso de los Diputados, señaló la necesidad de emprender las reformas necesarias para moderar el precio de la vivienda en aras de que se adecúe a "tasas de aumento compatibles con la evolución de los fundamentos que lo determinan".

Caruana insistió a lo largo de su intervención en la necesidad de prudencia a la hora de ralentizar el incremento de los precios inmobiliarios. El gobernador del Banco de España señaló que aunque "el



El gobernador del Banco de España, Jaime Caruana.

Rato advirtió del peligro de confiarse a causa de unos "tipos históricamente bajos"

crecimiento de la construcción se está ralentizando" sería conveniente que otro sector tome cuanto antes el relevo como motor de la economía española. Caruana afirmó que sería deseable que la exportación vuelva a ocupar esa posición.

Condiciones extraordinarias

Caruana justificó el endeudamiento familiar por un "efecto ajuste" debido a "unas condiciones financieras no habituales", pero reclamó que se ajuste para que el gasto continuado de los hogares "pueda sustentarse en la trayectoria del empleo y de la renta disponible". El gobernador del banco central urgió a las fuerzas políticas a actuar sobre los determinantes del precio y potenciar la oferta de vivienda "corrigiendo el sesgo cultural que existe a favor de la propiedad en beneficio del alquiler". Caruana concluyó que su mensaje es de "alerta" y no de "alarma" porque prevé que el ajuste de la vivienda será "suave" y no "abrupto".

Por su parte, el vicepresidente primero y ministro de Economía, Rodrigo Rato,

## LAS ADVERTENCIAS

### Banco de España

La institución monetaria lleva advirtiendo desde hace tiempo sobre el grado de endeudamiento de las familias que, aunque, se encuentra en unos niveles todavía razonables respecto a la media de la UE, sus tasas de crecimiento son sensiblemente superiores, con los consecuentes riesgos sobre la economía si se produjese un deterioro del mercado laboral o se experimentase una subida de los tipos de interés. En el último boletín económico, el Banco de España subrayaba que los precios de la vivienda estaban sobrevalorados entre un 8% y un 20% sobre su valor de equilibrio. "Cuanto más tiempo transcurra sin que esa convergencia se inicie, mayor será, lógicamente, el riesgo de que el ajuste necesario termine produciéndose de una manera más brusca de lo deseable", culminaba el estudio.

alertó de que la evolución de los tipos de interés "no siempre es estática y no siempre hacia abajo". Rato, en rueda de prensa tras la cumbre del Ecofin en Luxemburgo, advirtió que los tipos actuales, propios de un "momento históricamente bajo", no son habituales y tenderán a corregirse con el consiguiente incremento del endeudamiento para las familias y las empresas. El vicepresidente señaló como ejemplo la posibilidad de que el Euríbor, que en la actualidad se sitúa en el 4,3%, vuelva a "evolucionar a cifras como las de hace año y medio, cuando estaba en un 4%". Rato avisó de que "es el momento para sanear deudas y no para contraer-

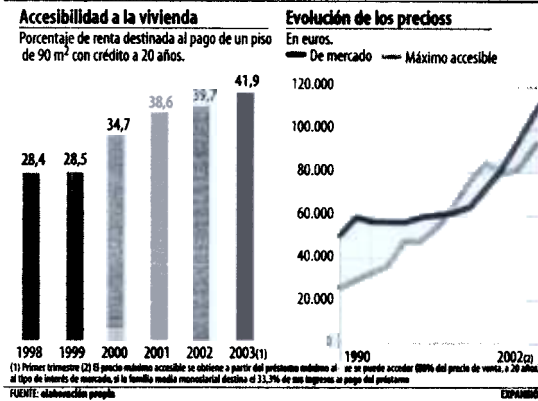
### Tribunal de Cuentas

En su informe sobre cumplimiento del Plan de Vivienda 1998-2001, el órgano de fiscalización del dinero público -ver EXPANSIÓN de ayer- hacía un llamamiento para que las tres administraciones se pongan de acuerdo y realicen con carácter de "urgencia" un gran pacto sobre suelo y vivienda. El objetivo es contribuir a que las promociones protegidas recuperen el peso perdido sobre el total de las viviendas construidas y atender el derecho constitucional a una vivienda digna. La recomendación surge en un momento especialmente delicado, ya que el problema de la vivienda se ha convertido en la principal arma electoral y ha enconado las posiciones del PSOE y el PP. "Mientras no se dejen a un lado los mensajes electoralistas será muy difícil un acuerdo", indican los empresarios.

ria de la capital de España cuesta una media de 283,528 euros. Pacto por la vivienda El ministro de Fomento, Francisco Álvarez Cascos, se mostró ayer partidario de promover un pacto entre las administraciones central, autonómica y local para abaratar el precio de la vivienda, en la línea de la opinión vertida por el Tribunal de Cuentas. Cascos, que pronunció una conferencia en Barcelona ante unos quinientos empresarios, indicó que "lo único que está en manos de la administración es la gestión del suelo", que es, en su opinión, "la que provoca rigideces en el sistema y encarece el precio de la

Cascos afirmó que la gestión del suelo provoca rigideces y encarece el precio de la vivienda

## Una compra cada vez más difícil



## Evolución constante

En millones de euros.

ene.	382.911
feb.	389.251
mar.	396.330
abr.	403.386
may.	411.259
jun.	419.679
jul.	430.638
ago.	434.171

FUENTE: AHE EXPANSIÓN

## FINANCIACIÓN

### El crédito hipotecario se dispara en agosto y crece un 23%

O.PONTANILLO. Madrid

Las advertencias del Banco de España y el Gobierno acerca del elevado precio de las viviendas y la necesidad de moderar el ritmo de concesión de créditos y el nivel de endeudamiento familiar -que supera el 80% de la renta disponible, según el supervisor bancario- no han encontrado todavía eco entre entidades financieras y consumidores. El saldo de ralentizarse, el leido de crédito hipotecario gestionado mantuvo en agosto el elevado ritmo de crecimiento que ha caracterizado 2003. El avance interanual alcanzó el 22,9%, hasta 434,171 millones de euros, sólo ligeramente por debajo del 23,4% conseguido en julio -la mayor subida en 13 años-, según datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

La persistencia de la demanda inmobiliaria pese a la fuerte subida de precios de las viviendas -que supera el 17% en el año-, se apoya, fundamentalmente, en el aumento de la renta de las familias, unos tipos de interés hipotecarios en mínimos históricos -con el euríbor en el 2,26%- y la atractiva oferta de préstamos.

Las cajas, a la cabeza

Siguiendo la línea de los últimos meses, los bancos son los principales beneficiados del aumento de la actividad hipotecaria. En agosto, el volumen de crédito gestionado -incluyendo activos titulizados- ascendió a 167,434 millones de euros, un 23,4% más que un año antes. En las cajas el avance fue del 22,5%, hasta 233,997 millones. No obstante, estas últimas siguen siendo líderes en el segmento, con un 53,9% del saldo total gestionado, frente al 38,6% de los bancos.