

# Bruselas advierte sobre el peligro de una burbuja inmobiliaria en el Estado español

La Comisión Europea advirtió ayer del riesgo de que se produzca una burbuja en el mercado inmobiliario en el Estado español, Irlanda y Grecia, dados los precios desmedidos que ha alcanzado la vi-

vienda en el último año, pero considera que el peligro de que este problema frene el consumo es «bajo» y cree que el cambio de tendencia debe ser lento. También alertó de que los niveles de ende-

damiento «anormalmente altos» incrementan la vulnerabilidad del gasto de los hogares, en caso de que se produzca una reducción en los ingresos de las familias o subidas de los tipos de interés.

GARA

BRUSELAS

Las previsiones económicas de otoño de la Comisión Europea para el período 2003-2005 señalan que en el Estado español, Irlanda y Grecia se duplicaron los precios nominales de las viviendas durante 2002.

También se produjeron incrementos sustanciales en Bélgica, el Estado francés e Italia, mientras Holanda registró una desaceleración de los precios a lo largo del año.

El informe de la Comisión resalta el peligro de que un aumento significativo en los tipos de interés o un futuro deterioro del mercado laboral pudiera provocar una caída brusca de los mercados inmobiliarios.

Pero «para el área euro en su conjunto, el riesgo de que este equilibrio afecte a los hogares y se pueda producir una ruptura en el consumo es bajo en la actualidad», aseguró el comisario de Asuntos Económicos, Pedro Solbes, quien precisó que hay que vigilar el endeudamiento de las familias.

Sin embargo, matizó que el concepto de «burbuja inmobiliaria» es difícil de definir y se refirió a la «elevación muy rápida de precios en los últimos tiempos». El comisario no se mostró pesimista ya que hay «elementos que nos permiten pensar que debería ir reduciéndose esta situación de precios excesivamente altos de forma progresiva», pero advirtió de que el cambio «no debe producirse de la noche a la mañana, sino de forma lenta».

Un estallido de la burbuja inmobiliaria —con una repentina caída de la demanda y de los precios— afectaría a quienes han tomado la vivienda como objeto de inversión huyendo de las menores rentabilidades de otros mercados, como el bursátil. También supondría un aumento de los tipos de interés hipotecarios, actualmente en unos niveles inusualmente bajos y que han impulsado el endeudamiento.

## Aumento de precios

En Hego Euskal Herria el precio de la vivienda nueva es de los más altos del Estado español. Según la Sociedad de Tasación, el precio por metro cua-



Gari GARAYALDE | ARGAKZI PRESS

La vivienda se ha convertido en alternativa de inversión a las bolsas, incrementando la demanda y el precio.

drado en junio de este año era de 2.519 euros en Donostia, 2.371 en Gasteiz, 2.049 en Bilbo y 1.623 en Iruñea, lo que supuso incrementos del 5,4%, 7,4%,

25,8% y 14,7% respectivamente respecto a junio de 2002. La sociedad prevé que la demanda de vivienda nueva se mantenga por las perspectivas de infla-

ción y por su interés como «inversión atractiva frente a otras alternativas». Además, estima que los precios seguirán creciendo, aunque a un ritmo me-

Los jóvenes precisan el 60% de sus ingresos

Entre los más afectados por los precios que ha disparado la burbuja inmobiliaria se encuentran los jóvenes que, en el caso vasco, se ven obligados a emplear una media del 60% de sus ingresos en la compra de la vivienda, lo que, de hecho, impide su acceso a la misma, según el Observatorio Joven de la Vivienda. Si la compradora es mujer, el porcentaje de salario que debería emplear llega al 63,8% en Nafarroa o al 90,2%, en la media de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa. \*

## Rebaja en las previsiones de crecimiento

GARA

BRUSELAS

La Comisión Europea rebajó ayer sus estimaciones de crecimiento en la zona euro para el próximo año, que situó en un 1,8% y en un 2,3% para 2005, pero consideró que hay «signos indicativos de que lo peor ha pasado», según el comisario de Asuntos Económicos y Financieros, Pedro Solbes.

En sus previsiones de otoño sobre el crecimiento para el período 2003-2005, la Comisión afirma que el

potencial de crecimiento en la zona euro se mantiene «a un nivel moderado» y que «son necesarias más reformas estructurales».

Para este año la estimación queda en un «decepcionante» 0,4% en la zona euro, mientras que en la UE en su conjunto se espera un 0,8% en 2003, un 2% en 2004 y un 2,1% en 2005.

Las previsiones señalan, sin embargo, que se está «restaurando la confianza de los agentes económicos y mejora el marco internacional», lo

que podría permitir iniciar la recuperación en el segundo semestre de 2003.

### Paro elevado

Pedro Solbes afirmó que hay elementos «positivos, muy claros» desde el punto de vista del crecimiento, y la inflación está bien, pero no tanto el déficit público o el desempleo, que continúa «relativamente elevado».

Tras un 2003 en el que «la realidad ha sido peor de lo que esperábamos» y que ha obligado a la Comisión a rebajar hasta el

0,4% su previsión de crecimiento para la zona euro, que era inicialmente del 1%, la situación comienza a cambiar, afirmó Solbes. «La mejora de los índices de confianza empresarial es clara y la confianza de los consumidores muestra una lenta pero firme mejoría», agregó el comisario, que reconoció que «las perspectivas del mercado laboral no son muy favorables» y se espera que, por primera vez desde 1994, el empleo disminuya en 2003 en un 0,2% en la zona euro.

nor por el esfuerzo que suponen para las economías familiares involucradas en la adquisición de vivienda.

El Consejo Económico y Social de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa recogió en su memoria de 2002 el hecho de que a una parte importante de la población no le llegan los recursos económicos para hacer frente a la adquisición del vivienda.

El CES señaló que el salario normal de un trabajador sólo cubre el 9,3% del precio de una vivienda libre, cuando el año anterior alcanzaba el 14%. Entre 1995 y 2002 el precio de la vivienda ha aumentado un 80%, y el precio medio de la superficie útil ha subido el doble que los salarios.

El propio Banco de España ha reconocido que el precio de la vivienda se encuentra sobrevalorado entre un 8% y un 20% y advirtió de que puede producirse «un ajuste brusco» si no se frena esta escalada. A pesar del aumento de precios, las hipotecas crecen a un ritmo espectacular que ha alcanzado el 23% desde agosto de 2002 al mismo mes de este año.