

*Las perspectivas indican que los factores de demanda continúan, aunque con menor intensidad que en los últimos años*

# El precio de la vivienda en el Estado aumenta un 91 por ciento desde 1997

El precio medio de la vivienda en el Estado ha aumentado un 91% entre 1997 y el primer trimestre de 2003, aunque en el caso de Madrid el incremento alcanzó el 118% y en Barcelona el 125%, según el informe mensual de septiembre elaborado por el servicio de estudios de La Caixa.

El estudio destaca el "espectacular crecimiento" que ha experimentado el mercado de la vivienda a partir de la segunda mitad de los años noventa y resalta que desde 1999 se inician en el Estado más de 500.000 viviendas al año.

Los datos del último Censo de Población y Viviendas de 2001 apuntan a que en ese año existían en el Estado 20.823.369 viviendas, el 21% más que las que había en 1991 y el doble de las recogidas en el censo de 1971.

Entre 1991 y 2001, el crecimiento más importante se registró en Canarias, donde el número de viviendas creció un 41,4%, debido al elevado crecimiento demográfico y al modelo de explotación turística.

Durante esa década también destacó el crecimiento, cercano al 30% registrado en Madrid y en La Rioja y explicado en buena parte por el aumento del número de viviendas secundarias (uso estacional).

Esta dinámica en el mercado inmobiliario se debe a causas demográficas, económicas y financieras, de forma que la llegada a la edad de matrimonio de la generación nacida a partir de primeros de los sesenta favoreció la crea-

ción de nuevos hogares.

A este contexto se añadió el mayor número de divorcios y separaciones así como por la expansión de los hogares unipersonales.

En el plano económico, el informe de La Caixa también destaca

que la importante creación de empleo a partir de 1994, que ha permitido aumentar la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, y la mejora de los salarios reales ha reforzado la renta de las familias y su capacidad de gasto.

Desde 1985 y hasta 2002 la renta disponible por hogar ha mejorado en algo más de un 10% en términos reales.

Otro de los pilares en el que se ha apoyado el apogeo del mercado de la vivienda ha sido la expan-

sión del endeudamiento familiar, debido a la caída de los tipos de interés.

La entrada de capital extranjero en el sector, favorecida por la introducción del euro, y el atractivo de la vivienda como inversión, principalmente tras la crisis bursátil de 2000 también han repercutido en la evolución del sector.

## Perspectivas

Las perspectivas de futuro indican que los factores de demanda continúan, aunque con menor intensidad que en los últimos años, ya que la formación de hogares nuevos ira disminuyendo cuando se vaya agotando el impacto generacional de la población nacida entre los años sesenta y mediados de los setenta.

Además, no se espera que el factor migratorio pueda llegar a presionar sobre la construcción de vivienda nueva.

En cuanto a la economía, una recuperación de los mercados de valores puede frenar el flujo de capitales hacia el sector inmobiliario pero dicha demanda no constituye el grueso del total.

De la misma manera, el informe destaca que tampoco se vislumbran incrementos de tipos de interés notables dentro de la Unión Monetaria ni una desaceleración destacada de la economía por lo que, a medio plazo, la actividad se mantendrá en el sector de la vivienda, aunque a un ritmo más moderado que en los últimos años.

