

El precio de la vivienda se dispara un 17,5% en España y supera el 30% en Madrid

La vivienda mantuvo su ritmo de encarecimiento frenético en el segundo trimestre del año. En algunas comunidades, como Madrid, la subida de los precios provoca que los ciudadanos necesiten ya los ingresos de diez años para pagar un piso.

Montoro pide más apoyo de las autonomías

C.MORÁN, Madrid

La Comunidad de Madrid se ha convertido en el laboratorio donde se dan juego los principales desequilibrios del mercado inmobiliario, cuya principal consecuencia es un espectacular incremento de los precios de la vivienda. En tres años, Madrid se ha convertido en la región más cara y donde más suben los precios. Según el Ministerio de Fomento, mientras que el encarecimiento interanual en España durante el segundo trimestre de 2003 ha sido del 17,5%, en Madrid, los precios han crecido un 30,46%. La subida, que casi duplica la media española, supone que el metro cuadrado construido se eleve hasta los 2.456 euros, 1,052 euros más que en el conjunto del territorio nacional.

Los desequilibrios del mercado también han contribuido a convertir a la comunidad madrileña en la región donde más renta familiar es necesaria para la compra de un piso. Actualmente, en España las familias destinan los ingresos de algo más de siete años para adquirir una vivienda de tamaño medio; en Madrid la relación precio/renta familiar se eleva hasta los 10 años.

Según el sector, el problema de Madrid es que está sometida a fuertes tensiones, tanto del lado de la demanda como de la oferta. Se trata de una de las comunidades autónomas que más población extranjera recibe, atraídas por ser uno de los principales focos de creación de empleo -el 7% del censo está compuesto por ciudadanos de terceros países-, y donde el valor del suelo se ha convertido en un pro-

Radiografía del mercado inmobiliario

Las que más suben

Precio de la vivienda libre, en euros por m² y variación, en %.

| | | |
|---------------|----------|-------|
| Madrid | 2.456,12 | 30,46 |
| País Vasco | 2.106,97 | 20,78 |
| Cataluña | 1.820,77 | 19,34 |
| Cantabria | 1.349,63 | 18,50 |
| C. Valenciana | 1.012,77 | 17,49 |
| Murcia | 848,94 | 17,31 |
| Andalucía | 1.043,83 | 15,25 |
| Navarra | 1.432,23 | 14,72 |

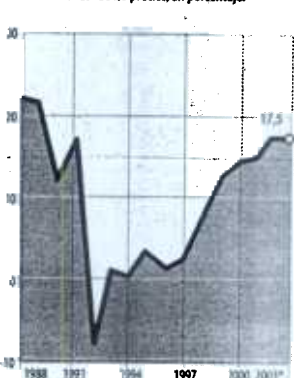
Las que menos suben

Precio de la vivienda libre, en euros por m² y variación, en %.

| | | |
|--------------|----------|-------|
| Galicia | 838,85 | 5,02 |
| C y León | 1.068,33 | 5,13 |
| Canarias | 1.055,91 | 6,35 |
| Asturias | 1.099,83 | 7,33 |
| Aragón | 1.099,79 | 8,19 |
| Extremadura | 620,97 | 8,49 |
| C. La Mancha | 773,04 | 11,32 |
| La Rioja | 1.198,79 | 13,56 |
| Baleares | 1.698,87 | 14,19 |

Evolución en España

Variación interanual de los precios, en porcentaje.



FUENTE: Ministerio de Fomento

Datos del primer trimestre de 2003 sobre el mismo periodo de 2002

EXPANSIÓN

ducto accesible casi en exclusiva para los grandes grupos financieros. Estos factores particulares, unidos a la mejora general en las condiciones de financiación, han sido el detonante del boom inmobiliario. De hecho, desde abril de este año, la financiación

La banca ha reaccionado ofreciendo plazos de amortización de los créditos de hasta 40 años

del mercado de vivienda libre resulta más barata que la fijada para la compra de vivienda protegida -el euribor se situó en el 2,27% en agosto, frente al tipo de interés cualificado, el 3,96%-.

Para explicar como una familia madrileña, con una ren-

ta familiar media anual de 21.000 euros puede acceder a una vivienda de 210.000 euros, los expertos plantean varias opciones. Una de ellas es la estrategia de la denominada demanda de reposición, es decir, familias que ya disponen de un piso y lo venden para comprarse uno más grande y más caro. En este grupo también incluyen a un segmento cada vez más creciente de ciudadanos que adquieren una segunda residencia y que se hacen cargo del pago de la hipoteca con la renta por arrendar la primera vivienda.

Los promotores también ponen en práctica estrategias comerciales novedosas como facilitar el pago de la entrada reduciendo su porcentaje sobre el capital total o establecer pagos fraccionados más cómodos. No son los únicos operadores del mercado que

se la apañan para atraer más clientela. Los bancos están rompiendo con todos récords en cuanto a plazos de amortización y a porcentaje del préstamo sobre el total del valor de inmueble. Una de las primeras entidades financieras del país ofrece plazos de

Los expertos descartan una burbuja inmobiliaria a pesar de la fuerte subida de precios

amortización de 40 años cuando se trata de adquirientes menores de treinta años, y "bajo cuerda, es muy fácil obtener más del 80% del capital que recomienda como límite el Banco de España", subrayan desde las inmobiliarias. Las mismas fuentes indican

que si se mantiene esta tónica el mercado hipotecario se acercará a niveles de otras economías como la japonesa, "donde los préstamos se heredan".

A pesar de esta situación, los expertos descartan una burbuja inmobiliaria. El presidente de la Asociación Hipotecaria Española, Gregorio Mayayo, afirmó ayer que "no estamos ante una burbuja inmobiliaria, ya que, si bien la producción es muy alta y los precios de la vivienda también, el endeudamiento que trae consigo es positivo".

Se trata de un análisis en el que también coincide el Banco de España y la mayoría de los empresarios. El último informe sobre vivienda elaborado por el Grupo Analistas para la patronal madrileña Asprima subraya que el 80% del crecimiento de los precios se basa en elementos "sanos" de la economía como, por ejemplo, la creación de empleo, el incremento de la renta disponible de las familias o las condiciones de financiación. Sólo un 20% restante se basa en elementos como la especulación inmobiliaria.

No obstante, existen signos de cierta preocupación en el seno de la Administración. Las últimas decisiones del Ministerio de Economía van en esta línea al endurecer las condiciones de valoración de inmuebles, mejorar el paso de un préstamo de tipo variable a tipo fijo o la creación de una nueva fórmula societaria, con fuertes incentivos en el impuesto sobre sociedades si se dedica al negocio de promoción de viviendas en alquiler.

El ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, cifró ayer en 4.800 millones de euros la cuantía dedicada a beneficios fiscales para vivienda en 2003, en respuesta a una propuesta de CIU para prorrogar a siete años, frente a los cuatro actuales, el plazo de vigencia de las cuentas ahorro-vivienda.

Durante la sesión de control parlamentario, Montoro insistió en "la sensibilidad" que viene demostrando el Gobierno, con "infinidad de incentivos fiscales", para impulsar el acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos y en particular de los jóvenes.

Montoro aprovechó para instar a las comunidades autónomas y a las corporaciones locales, dentro del marco actual de descentralización, a hacer uso de sus competencias y recursos para mejorar sus respectivas políticas de vivienda.

Aprovechando que la propuesta de extender el periodo de vigencia de las cuentas ahorro-vivienda fue formulada por el diputado catalán Josep Sánchez i Llibre, Montoro sugirió a la Generalitat de Cataluña que aprovechara la proximidad de comicios electorales para aprobar mejoras que fomenten el acceso a la vivienda en esa comunidad. No obstante, las comunidades autónomas gobernadas por el PP también tienen pendiente la introducción del denominado contrato de los candidatos del Partido Popular por la vivienda, donde se comprometieron a introducir nuevas rebajas fiscales en el tramo autonómico del IRPF para los arrendadores e inquilinos de vivienda. Además, existe un compromiso para dedicar mayores reservas de suelo para la construcción de viviendas protegidas y poner a disposición de los ayuntamientos más recursos para bajar el precio.