

# El Banco de España avisa del riesgo de un "ajuste brusco" en la vivienda

La sobrevaloración de precios llega al 20%, mientras el suelo se encareció un 10% en 2002

C. GALINDO, Madrid  
El Banco de España ha vuelto a entrar de lleno en el problema de la vivienda y ha lanzado una seria advertencia de nuevo: existe el riesgo de un "ajuste brusco" en el

mercado inmobiliario si no se frenan los precios, que calcula sobrevalorados entre un 8% y un 20%. El organismo indica, en su último boletín económico, que los precios reales de los pisos se han duplicado en los

últimos 25 años, sin que se aprecien todavía signos claros de moderación. Sin embargo, el suelo, señalado como principal responsable de la escalada de precios, se encareció menos el año pasado: un 10,6%.

¿Hay burbuja inmobiliaria? El Banco de España no la menciona en su informe de septiembre, pero sí alerta de las "potenciales implicaciones" que la evolución del precio de la vivienda tendrá en "la estabilidad macroeconómica y financiera de la economía española", ya que constituye "el principal activo de las familias". De inmediato lanza una señal de alarma: cabría esperar una reconducción, "previsiblemente gradual", de los precios, pero cuanto más tiempo tardan en echar el freno, "mayor será el riesgo de que el ajuste necesario termine produciéndose de una manera más brusca de lo deseable". Y nada indica que esa moderación esté a la vuelta de la esquina.

El boom inmobiliario se inició a final de 1997. Cada año desde entonces se han construido más de 500.000 viviendas, un récord. Pese a todo, la mayor oferta no se ha notado en los precios que, al contrario, se han disparado un 78% hasta 2002. El último dato del Ministerio de Fomento, a cierre del segundo trimestre, indica que la subida fue del 17,5% en los últimos 12 meses, pese a la desaceleración económica.

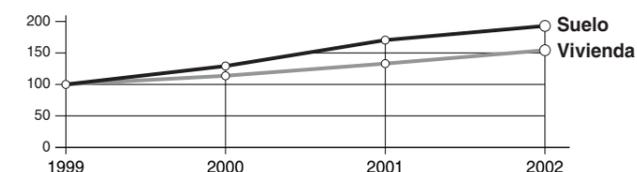
El Banco de España señala, no obstante, que los principales indicadores que sustentan la demanda (PIB, empleo y tipos de interés) "siguen avanzando en nuestro país". Además, destaca que el consumo privado en el tercer trimestre mantuvo el ritmo de crecimiento del trimestre anterior, cuando el consumo de los hogares registró una ligera aceleración del 3,2%.

Un factor clave ha sido la bajada de tipos, que ha facilitado el acceso a las hipotecas, pero el alza de precios ha sido tal que ha eclipsado buena parte de ese efecto positivo y el préstamo para la

## La vivienda y el suelo

### EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M<sup>2</sup>

Base 100= 1999



### PRECIO MEDIO DEL M<sup>2</sup>

En euros y porcentajes de variación anual

	1999	2000	2001	2002
Vivienda	770 10,0%	842 9,3%	954 13,3%	1.163 21,9%
Oficinas	1.099 7,4%	1.250 13,8%	1.420 13,6%	1.625 14,5%
Locales comerciales	893 8,1%	970 8,6%	1.048 8,1%	1.310 25,0%
Terrenos urbanos	65 120,2%	78 19,7%	112 42,8%	124 10,6%

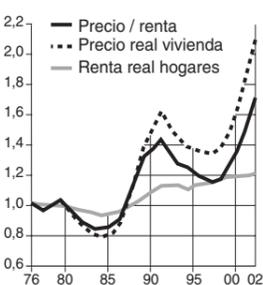
### IMPORTE MEDIO DE LAS TASACIONES

En miles de euros y porcentajes de variación anual

	1999	2000	2001	2002
Vivienda	100 12,3%	115 14,9%	129 11,7%	148 15,3%
Oficinas	208 2,2%	274 32,3%	297 8,3%	341 14,5%
Locales comerciales	171 2,7%	188 9,9%	204 8,8%	245 20,2%
Terrenos urbanos	669 30,1%	907 35,6%	1.359 49,8%	1.184 -12,8%

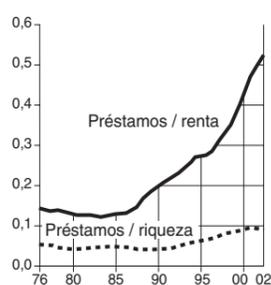
### PRECIO Y RENTA DISPONIBLE

Por habitante >25 años



Fuente: Banco de España.

### ENDEUDAMIENTO



EL PAÍS

compra de casa supone casi la mitad del salario medio bruto. El Banco de España ya ha advertido en varias ocasiones del peligro que entraña el alto endeudamiento de las familias españolas. Según una encuesta sobre presta-

ta una burbuja inmobiliaria. "No hay stock y continúa la demanda", es decir, "lo que se produce se vende" y, por tanto, según Cuesta, "no se puede hablar de burbuja".

## Rato acepta que existen "responsabilidades políticas" en el encarecimiento de los pisos

AGENCIAS, Madrid / Oviedo  
El vicepresidente primero del Gobierno y ministro de Economía, Rodrigo Rato, admitió ayer "responsabilidades políticas" en el encarecimiento de la vivienda, pero incidió en que el Gobierno está aplicando medidas para combatirlo.

"En el tema del encarecimiento de la vivienda aceptamos responsabilidades políticas y aceptamos la necesidad de cambiar la manera de funcionar de las administraciones públicas", señaló Rato en un acto de precampaña de la candidata del Partido Popular a la presi-

dencia de la Comunidad de Madrid, Esperanza Aguirre.

El responsable de Economía añadió que el Ejecutivo debe aceptar las críticas y comprometerse con actuaciones ambiciosas para resolver el problema de la escalada de la vivienda, pese a que "muchos gente ha visto aumentar su patrimonio" por ese motivo. Así, abogó por aumentar el gasto público, introducir deducciones fiscales, avanzar en las políticas de liberalización de suelo, fomentar el alquiler y apoyar a los jóvenes en la adquisición de su primera vivienda, entre otras medidas.

Rato se refirió también al programa económico del PSOE, sobre el que dijo que está "subcontratando a gente fuera del partido". Con respecto a la vivienda, el ministro criticó que la propuesta económica socialista "desprecia la construcción", a pesar de que este sector es responsable del 15% del producto interior bruto.

Frente a la actitud del Gobierno de admitir el problema, los constructores optaron ayer por eludirlo. El vicepresidente de la Asociación de Promotores Constructores de España, Apolinar Cuesta, negó que exis-

mos bancarios que se incluye en el mismo boletín económico, las entidades financieras españolas esperan un descenso de la demanda de préstamos hipotecarios en el tercer trimestre, tras muchos trimestres de fuerte crecimiento, y auguran que las condiciones de los créditos se endurecerán.

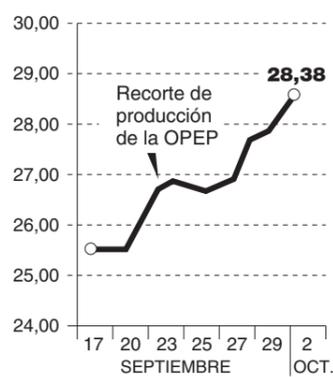
El origen de la actual escalada de precios de los pisos se encuentra, en parte, en el anterior boom inmobiliario que terminó en 1991 con "una excesiva corrección". Como consecuencia, el Banco de España habla de "la existencia de una cierta infravaloración de este activo en la segunda mitad de la década de los noventa". Pero esta infravaloración "ha resultado más que compensada por los fuertes crecimientos acumulados hacia el final de la década", de forma que en 2002 los precios estaban sobrevalorados "entre un 8% y un 20%".

### Casas para invertir

Como principal culpable de las alzas de precios siempre se ha señalado al suelo. En tres años, su precio casi se ha duplicado (sólo en 1999 se disparó un 120%). Pero en 2002 se moderó: el metro cuadrado se encareció un 10,6%. Esta desaceleración refleja que las expectativas de revalorización del precio de venta de las viviendas eran menores el año pasado. La realidad ha demostrado que no ha sido así: la vivienda subió el año pasado casi otro 17%. Los expertos coinciden en que en 2002 la llamada burbuja se infló aún más por la entrada masiva de inversores que huían de las caídas en la Bolsa. Según el BBVA, las expectativas no fundamentadas de revalorización llegaron a suponer ese año un 50% del alza de precios.

### Precio del crudo

Dólares por barril



EL PAÍS

## El crudo llega a 28,5 dólares ante el temor a que se produzca menos

F. G., Madrid

El precio del petróleo llegó ayer a cotizar a 28,50 dólares por barril en el mercado de Londres, lo que supuso un encarecimiento del 12% respecto al precio del Brent (de referencia para Europa) previo a la cumbre de la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) del pasado 24 de septiembre. Ese día, el cartel, sorpresivamente, rebajó su producción en 900.000 barriles diarios hasta un máximo de 24,5 millones, a partir del 1 de noviembre. Ayer, la escalada del precio se afianzó después de que el ministro de Energía indonesio, Purnomo Yusgiantoro, dejara caer que la OPEP no descartaba aprobar un nuevo recorte de la extracción en su próxima reunión del 4 de diciembre.

El aviso ha preocupado a los intermediarios, puesto que la OPEP parece muy decidida, más que el último año, a defender un precio del crudo en la parte superior de la horquilla de entre 22 y 28 dólares que considera aceptable para sus intereses. Añadido a esto, los pesos pesados del cartel, Arabia Saudí y Venezuela, tienen previsto a lo largo de las próximas semanas reunirse con los grandes productores ajenos a la organización, como Rusia, Noruega y México, para intentar convencerlos de que colaboren con la política de recortes de producción para impulsar los precios. A finales de octubre está prevista una reunión en Oslo entre los representantes de Noruega, México y Venezuela para discutir la evolución del mercado.

### Reuniones clave

Los próximos movimientos de la OPEP dependen mucho del éxito de estas reuniones, puesto que si los grandes exportadores independientes se pliegan a los recortes de producción, el cartel no se verá forzado a reducir su extracción en diciembre. La OPEP sabe, además, que no puede dejar de producir mucho más puesto que todo lo que quiera vender lo suministrará otro productor ansioso por incrementar su cuota de mercado. Añadido a esto, cerrar un pozo es barato, pero reabrirlo es muy caro, por lo que muchos miembros no estarán dispuestos a ello o simplemente se comprometerán en el papel, pero en la práctica no harán nada.