

# Y la burbuja pinchó

La vivienda ya no se encarece a ritmo desorbitado, pero su acceso es todavía difícil

2007 será recordado como el año en el que los españoles nos dimos cuenta de que los pisos no pueden revalorizarse hasta el infinito para siempre. Una legislatura que comenzó con un crecimiento de los precios superior al 17% terminará con una subida del 4,8%, tan sólo seis

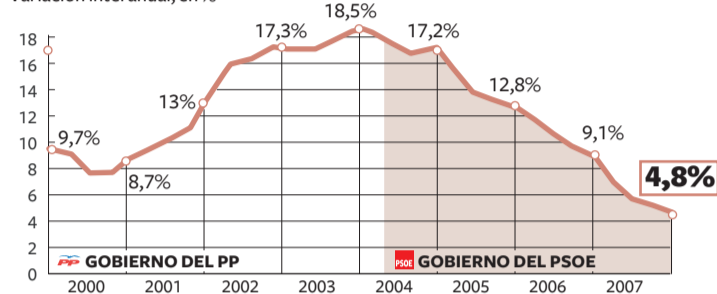
décimas por encima de la inflación. Con este último dato, el Gobierno que se inventó un Ministerio de Vivienda canta victoria, pero los expertos le recuerdan que la moderación responde sobre todo a la saturación de un mercado con exceso de oferta. Los precios crecen ahora

a ritmos razonables, sí; pero el encarecimiento de las hipotecas ha dejado a muchas familias asfixiadas por las facturas, y los españoles siguen apuntando a la vivienda como uno de sus mayores problemas. Exactamente, el cuarto, según el último barómetro del CIS.

## Variación del precio de la vivienda y evolución del Euríbor

### PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE

Variación interanual, en %



### EVOLUCIÓN DEL EURÍBOR HIPOTECARIO



### PROPUESTAS DE LOS PARTIDOS

#### PSOE

- 1.500.000 de viviendas protegidas en la próxima década. 900.000 para compra y 600.000 para alquiler.
- Impulsar el alquiler con opción a compra.

#### PP

- Reforma de la legislación urbanística para agilizar el desarrollo de suelo.
- Bajar los impuestos sobre la vivienda.

#### IU

- Las hipotecas no podrán suponer más del 30% de los ingresos familiares ni tener una duración superior a 15 años.
- Ley de Derecho a una Vivienda Digna.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Asociación Hipotecaria Española (AHE).

EL PAÍS

## “Menos mal que lo preví y pude cargar con la subida”

Fernando Capllonch paga ahora 150 euros más de hipoteca por el aumento del Euríbor

LUIS DONCEL  
Madrid

Fernando Capllonch no es, ni mucho menos, un caso excepcional. Este diseñador de 35 años que hace cuatro pagaba 575 euros por la letra de su piso en A Coruña se deja ahora unos 724 euros. Al igual que él, millones de familias han visto cómo el Euríbor —que estaba en mínimos históricos— ha repuntado en la legislatura hasta encarecer casi un 27% la factura de una hipoteca media.

“Menos mal que lo previmos y podemos cargar con la subida sin problemas”, dice Capllonch, casado con una maestra y con dos hijos pequeños.

Pero el problema es que muchos otros no han sido tan previsores. En una sociedad en la que la vivienda ya absorbe el 46,2% de la renta bruta (en 2005 era el 36,4%), el alza de los tipos puede convertirse en el último tirón que haga restañar las costuras de los presupuestos familiares.

“El acceso a la vivienda es todavía un problema porque los precios han crecido por encima de los salarios y, aunque hay más pisos de protección oficial, la oferta es aún claramente insuficiente”, resume el estadístico Julio Rodríguez.

Es cierto que la vivienda protegida ha experimentado en la legislatura un fuerte impulso: unos 90.000 pisos iniciados al año, entre un 60% y un 70% más que durante el Gobierno del PP.

Rodríguez critica que frente al anterior programa



Fernando Capllonch, en A Coruña. / AMADOR BLACH

socialista, que califica de “coherente”, el documento con el que el PSOE se presenta al 9 de marzo es “prisionero de la coyuntura negativa”. Y como ejemplo de indefinición, cita la apuesta por el alquiler con opción a compra: “No especifica ni el precio que se pagaría, ni el plazo para acceder a la compra, es como no decir nada”. Peor lo tiene el PP, que presenta un programa “basado en generalidades, sin medidas concretas”, sostiene este experto.

Además de los pisos protegidos, el alquiler es el otro eje sobre el que gira la política de vivienda. Y ahí,

a la espera de ver los efectos que tendrá la renta de 210 euros para jóvenes inquilinos, el panorama es desolador. Un estudio oficial estimaba que en 2006 sólo el 11% de los españoles vivía de alquiler, frente al 38% de la media europea.

Mientras, a los que ya han comprado un piso, sólo les queda esperar que el Euríbor continúe con la tendencia bajista esbozada los últimos meses. Porque, como se queja Capllonch, para ellos ya no hay tiempo de ayudas públicas: “Lo único que nos queda a las clases medias que acabamos de comprar es renegociar el crédito con el banco”.

## “Hace años que olía el tufo de que esto iba a estallar”

La crisis obligó a Gonzalo Valdivieso a cerrar la inmobiliaria que montó en los años del ‘boom’



Gonzalo Valdivieso vive ahora en Pontevedra. / LALO R. VILLAR

L. D., Madrid

“Ya desde el principio, cuando vendía pisos con una facilidad pasmosa, pensaba que no podía durar. Ya olía el tufo de que esto iba a reventar en las narices de todo el mundo”. Quien habla es Gonzalo Valdivieso, paradigma del auge y caída del ladrillo en la última década.

Él se subió a la ola del boom inmobiliario en 2000 al abrir una agencia de intermediación en Alcorcón (Madrid); el parón en las ventas de pisos le hizo cerrarla hace un año.

En un país en el que en los últimos años se han

iniciado más de 700.000 viviendas al año, tantas como las que construyen en total Italia, Alemania y Francia, el exceso de oferta tenía que explotar en algún momento.

Los promotores, que reconocen que el parón está siendo mucho más brusco de lo que parecía a principios de 2007, estiman que la construcción se estabilizará los próximos años en unos 450.000 pisos anuales.

El catedrático José García Montalvo apunta como motivo fundamental para el cambio de ciclo la saturación en las expectativas de subida de precios.

Y Valdivieso, desde la experiencia vivida de primera mano, le da la razón: “Las casas subían millones en pocos meses. Era una locura”. Entre otros factores, el Ministerio de Vivienda atribuye el crecimiento desmesurado de los últimos años a la Ley del Suelo liberalizadora que aprobó el Gobierno de Aznar.

Pero el escenario ahora es el contrario. La saturación empuja a los precios en el sentido contrario, por lo que numerosos analistas prevén que en 2008 y 2009 los pisos perderán valor; e incluso los promotores —primeros interesados en negar futuras bajadas— reconocen que el precio de la vivienda usada y de segunda residencia ya está cayendo.

Mientras, a aquellos a los que la explosión de la burbuja ha dejado fuera del mercado les queda un regusto amargo. Como a Valdivieso, que dice que si el sector no se hubiera vuelto tan loco, éste sería todavía un buen negocio.

“Se veían auténticas barbaridades. Chavales que ganaban 1.000 euros con novias que no llegaban a los 800 comprando pisos que era evidente que no iban a poder pagar. Los bancos, que estaban ganando muchísimo dinero, soltaban 30 kilos (180.000 euros) a cualquiera que entrara por la puerta. Se han dedicado a cerrar los ojos y a abrir las manos. Ahora todos lo estamos pagando”, afirma el ex inmobiliario.