

El precio de la vivienda ha crecido tres veces más que los salarios en los últimos 15 años

La compra de un piso de 90 metros en España exigió 6,6 salarios anuales en 2002

C. G., Madrid
La compra de piso exige cada vez un mayor esfuerzo de las familias. El precio de la vivienda se ha disparado un 284,1% en los últimos 15 años, casi tres veces más de lo que ha subi-

do el salario bruto anual (un 97,8%), según un informe de la Fundación de las Cajas de Ahorros Confederadas. Sólo durante el actual boom inmobiliario, que se inició en 1998, el precio de la vivienda ha aumentado cinco

veces más que los sueldos. En 1987 eran necesarios 3,4 salarios medios anuales para adquirir una vivienda de 90 metros cuadrados; en 2002 la compra de un piso idéntico requería ya 6,6 salarios anuales.

España no es sólo el país de la Unión Europea donde más se han encarecido los pisos, sino también el que más viviendas nuevas se construyen: el 40% del total en los últimos cuatro años.

Mientras los esfuerzos para adquirir casa se disparan, cada vez son más los que advierten (entre ellos el Fondo Monetario Internacional y el Consejo Superior de Arquitectos) de la existencia de una burbuja inmobiliaria que puede suponer un riesgo importante para el conjunto de la economía.

"Es muy probable que el mercado inmobiliario español sea una bomba de relojería esperando a ser detonada", afirma José García-Montalvo, profesor de la Universidad Pompeu Fabra, en uno de los artículos incluidos en el último número de *Perspectivas del Sistema Financiero*, que ayer publicó la Fundación de las Cajas de Ahorros Confederadas (Funcas). En el anterior boom inmobiliario, registrado entre finales de los ochenta y principios de los noventa, los precios de los pisos llegaron a registrar caídas reales que, en algún trimestre, fueron del 12% interanual.

Constructores y promotores niegan que exista la temida burbuja, pese al extraordinario aumento de los precios de la vivienda (a un ritmo anual superior al 15% en los últimos cinco años). Una actitud que no sorprende a García-Montalvo: "En plena burbuja financiera, los analistas y banqueros de inversión seguían recomendando cargar las carteras con acciones tecnológicas, aun siendo conscientes de los peligros existentes. Era lo que los inversores querían oír".

Con el título *Financiación de la vivienda*, Funcas incluye un detallado análisis del mercado de la vivienda, caracterizado por un mercado con alzas espectaculares de los precios, pese a que se registran récords de construcción de viviendas, mientras la demanda aguanta alentada por la bajada de tipos de interés.

► **Precios al alza.** Cada vez es más caro comprar un piso. Sobre todo en las grandes urbes. Madrid y Barcelona son las más caras. El incremento del precio del suelo (más del 120% en los últimos seis años) es uno de los factores determinantes y supone ya el 50% del precio de un piso. Las ciudades pequeñas tampoco se libran, como señalan Jorge Martínez Pagés y María de los Llanos Matea Rosa, del servicio de estudios del Banco de España, en el mismo informe. "Los precios medios en los municipios de menos de 20.000 habitantes crecieron, en términos reales, un 70% entre 1987 y

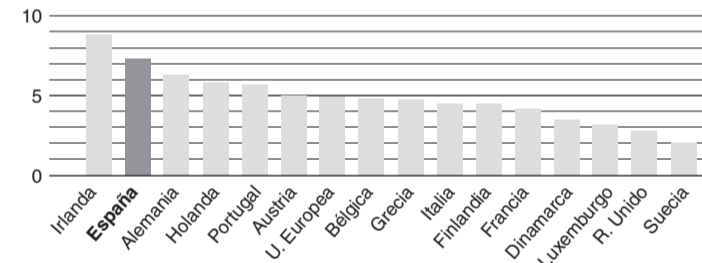
El mercado de la vivienda

■ ESFUERZO EN EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

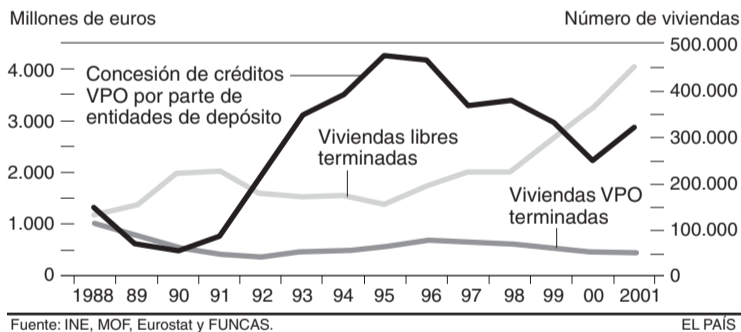
Año	Salario anual bruto (euros)	Precio vivienda por m ² (euros)	Años de salario necesarios para comprar una vivienda de 90 m ²
1987	8.396,43	317,27	3,4
1988	8.899,68	396,61	4,0
1989	9.411,78	488,97	4,7
1990	10.216,95	565,37	5,0
1991	10.989,45	646,34	5,3
1992	11.817,06	637,67	4,9
1993	12.569,19	635,14	4,5
1994	13.166,28	639,63	4,4
1995	13.760,55	661,73	4,3
1996	14.375,61	674,10	4,2
1997	14.870,46	684,80	4,1
1998	15.211,65	716,63	1,2
1999	15.558,84	792,29	4,6
2000	15.916,89	907,20	5,1
2001	16.468,50	1.046,91	5,7
2002	16.612,12	1.220,90	6,6

■ PROPORCIÓN DE INVERSIÓN RESIDENCIAL SOBRE EL PIB

En porcentaje. Año 2001.



■ FINANCIACIÓN BANCARIA PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL Y VIVIENDAS TERMINADAS EN ESPAÑA



Fuente: INE, MOF, Eurostat y FUNCAS.

Motor de la economía

La construcción ha sido uno de los principales motores de la economía española. El sector ha aportado un 26,4% del crecimiento del PIB en los últimos tres años, según el informe de Funcas, que apunta que el peso de la construcción en el PIB ronda el 9%.

La vivienda ha tenido un peso clave. El negocio de la promoción y rehabilitación supone un 38,7% del total de la aportación de la construcción al crecimiento. Se trata de una cifra esen-

cial para comprender las consecuencias que tendría la burbuja inmobiliaria en la economía.

La inversión residencial representó un 7,3% del PIB en 2001. En segunda residencia, destaca el aumento de las inversiones realizadas por extranjeros, sobre todo en la costa, que ha tenido un crecimiento medio anual del 31% en los últimos 9 años.

Pero la reina del sector sigue siendo la obra civil, que representa un 39,7% del total de la aportación de la cons-

trucción al crecimiento, gracias sobre todo al Plan de Infraestructuras.

Este programa, subvencionado en un 80% por el Estado y fondos europeos, contempla inversiones hasta 2007 de un total de 114.129 millones de euros en grandes obras, como carreteras y la línea ferroviaria de alta velocidad.

La edificación no residencial (centros comerciales, naves industriales) explica el 21,6% restante de la aportación del sector.

2002". En el conjunto del país, el precio medio de los pisos se disparó un 284,1% en ese periodo. Sólo en los últimos cinco años, ha aumentado un 91%, según otro informe reciente de La Caixa, con lo que España se coloca en los puestos de cabeza de los países, junto a Reino Unido e Irlanda, en los que más han subido los precios.

► **El salario cunde menos.** El salario medio anual bruto sólo ha crecido un 97,8% entre 1987 y 2002, según Funcas, es decir, ha subido tres veces menos que el precio de la vivienda en ese mismo periodo. Este dato explica por qué el pago de la cuota hipotecaria absorbe casi la mitad del sueldo bruto todos los meses (el porcentaje óptimo se sitúa por debajo del 33%), pese a que los tipos de interés se han reducido del 14,46% al 3,97% en igual periodo.

► **El 80% de la renta se va a hipotecas.** Entre diciembre de 1987 y mayo de 2002, el crédito con garantía hipotecaria se ha multiplicado por 20, hasta alcanzar los 369.370 millones de euros. De esta forma, el nivel de endeudamiento hipotecario de los hogares españoles ascendió al 80% de la renta bruta disponible el año pasado. El informe de Funcas también señala que el peso que esta deuda hipotecaria tiene sobre el producto interior bruto (PIB) se encuentra ahora en el 32%, por debajo de la media de la UE (39%).

► **El 40% de las viviendas de la UE.** Estas hipotecas baratas han alentado a las familias a seguir comprando pese al alza de precios. El informe destaca que en los últimos cinco años se ha iniciado la construcción de una media de 540.000 viviendas anuales, todo un récord. Si se cumplen las previsiones, este año la cifra alcanzará las 600.000 viviendas, con lo que el parque habrá crecido un 17% en sólo seis años. En los últimos cinco años, el stocks de viviendas creció el 14,2%. En España, se han construido más del 40% de todas las viviendas nuevas de la Unión Europea en los últimos cuatro años.

► **La VPO, en crisis.** Las alternativas para las familias que no pueden permitirse la compra de una vivienda en el mercado libre son escasas. Entre 1992 y 2001, el número de viviendas protegidas (tienen un precio máximo y contemplan ayudas para su compra) ha caído un 53%. Respecto al alquiler, tan sólo representa el 11,5% del total de los 20,8 millones de viviendas que hay en España.

La deuda pública de la eurozona supera el límite del 60% del PIB

CARLOS YÁRNOZ, Bruselas

El PIB total de la zona euro al concluir 2002 era de 7 billones de euros, con un déficit público global de 156.000 millones (un 2,2% del PIB) y una deuda de 4,8 billones, según datos de Eurostat. La oficina estadística constata el deterioro de las cuentas públicas en el conjunto de los 12 países del euro (todos los de la UE, salvo Reino Unido, Dinamarca y Suecia), cuyo déficit medio aumentó hasta el 2,2% mientras la deuda pública se situó en el 69% del PIB, muy por encima del límite del 60% que fijan para cada país el Tratado y el Pacto de Estabilidad.

Las cuentas públicas europeas entraron en pendiente descendente desde el año 2000, cuando la eurozona registraba un superávit global de 12.925 millones (0,2%). El deterioro será aún más grave este año ya que, según las estimaciones de la Comisión Europea, el déficit público medio de la eurozona también superará el sagrado límite del 3% del PIB fijado igualmente en el Tratado y en el Pacto. En ambos casos, son las tres grandes economías de la zona euro (Alemania, Francia e Italia) las que empujan negativamente.

El déficit alemán pasó de 58.850 millones (2,8%) en 2001 a 74.330 millones (3,5%) el año pasado, pero lo previsto para este ejercicio es de 3,8%. El déficit francés era de 22.400 millones en 2001 y se duplicó ampliamente 12 meses después hasta llegar a 47.200 millones (3,1%), pero este año alcanzará el 4%. Italia rebajó en ese periodo su déficit de 32.229 millones (2,6%) a 29.059 (2,3%), pero en cambio su deuda pública continuó superando todos los límites y llegó a los 1,3 billones (106,7%).

Relajación fiscal

A finales del año pasado, sólo cuatro países de la zona euro (España, Bélgica, Finlandia y Luxemburgo) cumplían el objetivo fijado en el Pacto de Estabilidad para lograr en ese momento "una proximidad al equilibrio presupuestario o superávit". Para la Comisión, "el deterioro de los déficits nominales sólo puede atribuirse en parte al declive económico y procede en cierta medida de una relajación discrecional de la presión fiscal en algunos Estados [Alemania y Francia] en los dos últimos años, producida por unos recortes tributarios no financiados, aumentos discrecionales del gasto y desvíos en la ejecución presupuestaria".

En cuanto a los datos de deuda pública, en 2002 sólo mejoraron ligeramente en algunos Estados, pero empeoraron en Alemania hasta alcanzar 1,29 billones (60,8% del PIB), Francia (debe 897.000 millones, un 59%), Luxemburgo y Portugal. Junto con Italia, Bélgica y Grecia tienen deudas públicas superiores al 100% de sus PIB.

En orden decreciente, Berlín encabezaba de nuevo a finales de 2002 la lista por valores globales de PIB en toda la eurozona. Alemania vale 2,1 billones de euros, seguida de Francia (1,5 billones), Italia (1,2) y España (696.208 millones).