

España concentra el 40% de las nuevas viviendas iniciadas en la UE en cuatro años

Un estudio de Funcas califica el boom de la vivienda como "una bomba de relojería"

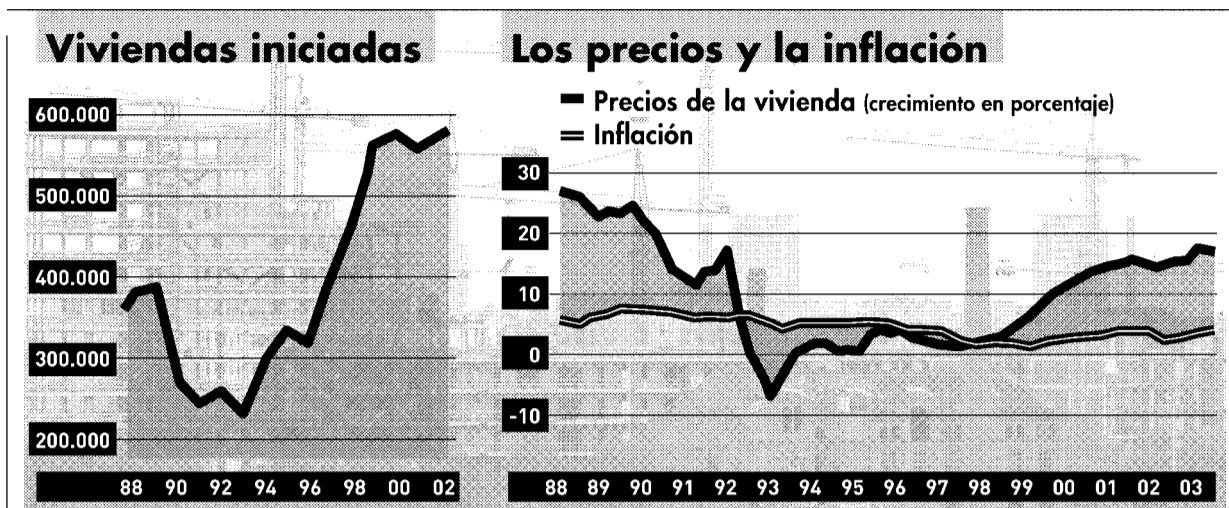
El sector inmobiliario vive en España un auge sin parangón en Europa, según un estudio de la Fundación de Cajas de Ahorros, que advierte sin embargo que "es muy probable" que el sector sea "una bomba de relojería esperando a ser detonada".

ROSA SALVADOR

BARCELONA. - El sector inmobiliario vive en España un auge excepcional en el contexto europeo, de forma que el 40% de las viviendas iniciadas en los últimos cuatro años se construyen en España, según el estudio "Financiación de la vivienda", publicado por la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas). Uno de los trabajos incluidos en el estudio, sin embargo, corrobora la existencia de una "burbuja" en el sector inmobiliario español, y estima que los precios están sobrevalorados en un 28% por ciento y podrían sufrir caídas incluso mayores. El estudio, realizado por José García Montalvo, concluye que es "muy probable que el mercado inmobiliario español sea una bomba de relojería esperando a ser detonada".

Según el informe de la fundación de las cajas, la construcción aporta el 8,5% del valor añadido bruto de la economía española, la tasa más alta de la OCDE después de la de Japón, mientras que la inversión en vivienda supone el 7,3% del PIB, una tasa que sólo supera Irlanda con el 8,8%. Este auge ha hecho que la construcción haya aportado el 26,4% del crecimiento del PIB español en los últimos tres años.

El boom del sector ha llevado a



ANNA MONELL

Líderes en viviendas vacías

El estudio de la fundación de la CECA constata que un 13,9% de las viviendas españolas está desocupado, un porcentaje inferior al 16,3% de 1981 pero que aún sitúa a nuestro país a la cabeza de la UE. El estudio constata que las provincias con mayor tasa de viviendas desocupadas han sufrido un éxodo rural en los últimos años, pero destaca como excepciones el alto número de viviendas vacías en Madrid, Barcelona, Valencia y Alicante. Parte de estas viviendas son pisos antiguos en los centros urbanos que no se han rehabilitado, pero un número importante son viviendas compradas como inversión que sus propietarios no alquilan por desconfiar del mercado de alquiler.

que en los últimos años en España se haya doblado el número de viviendas iniciadas. Según los datos de los colegios de arquitectos, entre 1980 y 1997 se iniciaron en España de media 287.000 viviendas anuales, pero en los últimos cinco años se ha llegado a una media de 540.000 y este año se superarán ampliamente las 600.000, con lo que el parque de viviendas habrá aumentado un 17% en sólo seis años. El estudio señala que el aumento no responde a la existencia de un "déficit de viviendas", que se estimaba en sólo 216.000 en 1998, antes de la actual etapa de expansión económica.

Según el estudio de Funcas, el aumento de la demanda de vivienda de los últimos años se ha debido a la formación de nuevos hogares por jóvenes e inmigrantes, favorecidos por el descenso del desempleo, así como a las facilidades para acceder a créditos hipotecarios por el descenso de los tipos de interés y el alargamiento de los plazos de amortización más allá de los 20 años. La compra de vivienda se ha visto impulsada por las desgravaciones fiscales

—que llegaron a suponer el 50% del precio de compra en los años 90— y por el mal funcionamiento del mercado de alquiler. En los últimos años, sin embargo, el estudio detecta el agotamiento de estos factores y la aparición de una demanda procedente de los inversores.

Respecto al aumento de los precios, que con tasas del 15% anual en

El estudio publicado por la fundación de las cajas cree que hay una burbuja en la vivienda, con los precios sobrevalorados en un 28%

el primer trimestre es el segundo mayor de la UE después de Irlanda, el estudio considera que "las expectativas de mantener esas rentabilidades son el principal aliento al crecimiento de los precios de la vivienda", y compara la situación con el Boom bursátil de las empresas tecnológicas, que concluyó con su colapso bursátil en el año 2000. Esta situación, que lleva al estudio a afirmar que "la burbuja existe y puede ser un riesgo importante para la economía", se basa a su juicio en tres falacias: la vivienda no puede bajar, su precio ha de converger con los precios europeos y es mejor pagar una hipoteca que un alquiler.

El precio del suelo, "sospechoso habitual del incremento de los precios en periodos de boom" y en el que centran su atención los políticos, "es la consecuencia y no la causa del precio de la vivienda" asegura el estudio, que augura el "fracaso" de las políticas para controlarlo.

El Gobierno obligará a las empresas a garantizar las pensiones de los prejubilados

ISIDRE AMBRÓS

BARCELONA. - El Gobierno obligará a las empresas a asegurar las pensiones de los prejubilados y lo hará mediante una orden ministerial, según anunció ayer el secretario de Estado de la Seguridad Social, Fernando Castelló, en una rueda de prensa en la sede del Colegio de Graduados Sociales de Barcelona.

El Ejecutivo quiere evitar que los trabajadores vean reducidos sus ingresos por una caída brusca de su promedio de cotización

La idea del Ejecutivo no es otra que evitar que las empresas abusen de los expedientes de regulación de empleo (ERE) para reducir costes laborales a través de disminuir sus cotizaciones a la Seguridad Social. Según Fernando Castelló, la orden ministerial "obligará a las empresas que pretendan aplicar un ERE a firmar un convenio especial con la tesorería, según el cual tendrán que

cotizar para garantizar que los empleados prejubilados tengan las mismas prestaciones que el resto de jubilados". De esta forma, "la aplicación de un ERE no tendrá repercusiones económicas en la Seguridad Social como hasta ahora".

De esta forma el Gobierno pretende corregir la situación actual, en la que no hay ninguna obligación por parte de la empresa de hacerse cargo de las cotizaciones de los trabajadores que prejubilados. Hasta ahora, todo depende del pacto al que llegue la empresa con los sindicatos o con el trabajador afectado.

Esta situación provoca que en la mayor parte de casos las empresas paguen el 70% de las cotizaciones y el trabajador el 30% restante, para que no disminuya la pensión que recibirán cuando se jubilen a los 65 años. En los casos en que la empresa decide no hacer aportación alguna, la única salida que le queda al trabajador es pagar de su bolsillo una cotización complementaria hasta cumplir los 65 años. Actualmente se toman como referencia los últimos 15 años de cotización para calcular la cuantía de la pensión. Esto explica que las prejubilaciones vayan aparejadas de un fuerte recorte de las pensiones medias y que traba-

jadores que llevaban 30 años cotizando por el máximo, si pierden su empleo, acaben recibiendo una pensión mínima.

Con esta iniciativa, el Gobierno pretende frenar la presentación de expedientes de regulación de empleos por parte de las empresas, que en los últimos seis meses se ha elevado a más 30.000. El más importante es el que llevó a cabo Telefónica, que afectó a 15.000 trabajadores. En la actualidad hay 600.000 prejubilados en España.

ESERP
ESCUELA SUPERIOR - FUNDACIÓN UNIVERSITARIA

TITULACIONES UNIVERSITARIAS
* Titulos Universitarios propios otorgados por

UNIVERSITAT DE VIC
FORMACIÓN IMPARTIDA EN BARCELONA

DE TRES O CUATRO AÑOS EN LAS ÁREAS DE:

DIRECCIÓN DE EMPRESAS - EMPRESARIALES
/ Graduado Superior en Empresa y Economía Internacional

PERIODISMO - COMUNICACIÓN
/ Graduado Superior en Comunicación, especialidad Periodismo Empresarial

PUBLICIDAD - RRPP
/ Graduado Superior en Comunicación, especialidad Publicidad, Marketing y Relaciones Públicas

TURISMO - DIPLOMATURA HOMOLOGADA
Centro integrado en la Universitat de Vic.
Preinscripción Sistema General de Catalunya. Código E937

OTRAS TITULACIONES UNIVERSITARIAS Y MASTERS
www.eserp.com
PRESENCIAL · ON LINE · DISTANCIA

BARCELONA · C. Girona nº 24 · Tel. 93 244 94 10
MADRID · C. Costa Rica nº 9 · Tel. 91 350 12 12

Ajuntament  de Barcelona



El Consell de Municipal de Medi Ambient i Sostenibilitat convoca els **PREMIS ACCIÓ 21** per a iniciatives que contribueixin a assolir els 10 objectius del **Compromís Ciutadà per la Sostenibilitat - Agenda21 de Barcelona**.

- 10 premis, de fins a 5000 Euros.
- Fins el 30 de setembre de 2003

Consulteu les bases a www.bcn.es/agenda21 o al Centre de Recursos Barcelona Sostenible. Nil Fabra, 20. Tel. 93 237 47 43

BREVES

La OCDE anticipa un crecimiento del 0,5% el segundo trimestre

La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) anticipó un crecimiento del 0,5% para los países miembros en el tercer trimestre, debido a los crecimientos de EE.UU. y Japón. Según la OCDE, entre abril y junio el PIB de EE.UU. creció un 0,8% y el de Japón un 1%. - Agencias

El déficit corriente en España se duplica en el primer semestre

El déficit de la balanza por cuenta corriente en España aumentó el 52% en el primer semestre del año, al situarse en 9.600 millones de euros, según el Banco de España. El déficit creció debido al aumento del saldo negativo de la balanza comercial (que fue de 16.292 millones) y, en menor medida, al deterioro en las balanzas de rentas y transferencias corrientes. Ello se vio ligeramente compensado por el mayor superávit de la balanza de servicios, debido al saldo positivo turismo y viajes, que creció el 5,3%. - Efe

El déficit en la zona euro alcanza el 2,2% en el 2002

El déficit público en la zona euro fue del 2,2% del PIB durante el 2002, según datos revisados de la Oficina Europea de Estadísticas, con lo cual queda por debajo del límite del 3% fijado por el pacto de estabilidad, aunque crece cinco décimas respecto al 2001. Para el conjunto de la Unión Europea el déficit fue del 1,9% del PIB. - Ep

La Agencia Tributaria embargará bienes en el extranjero

La Agencia Tributaria realizará notificaciones y embargos de bienes situados en otros países de la UE, a fin de cobrar deudas tributarias contraídas en España. Y lo hará mediante solicitud a las haciendas de otros países de la UE. - Efe