

[La burbuja inmobiliaria española mira a Europa](#)

Enviado por diego el Lun, 02/20/2006 - 23:06

Antetítulo (dentro):

PANORAMA // TIPOS DE INTERÉS Y MERCADO DE LA VIVIENDA

Sección principal:

[Global](#)

Cuerpo:

Fue el hoy ministro de Economía y Hacienda, Pedro Solbes, quien pronosticó en noviembre de 2003 que una subida de los tipos de interés podría provocar una crisis en el Estado español por su incidencia en el motor de nuestra economía: el mercado inmobiliario. Era entonces comisario europeo de Asuntos Económicos; a Rato le tocaba tragar sapos y culebras como responsable económico del Gobierno del Partido Popular.

Hoy los papeles han cambiado. Rato recuerda, desde la lejanía de sus oficinas en Washington, que los precios de la vivienda en el Estado español están sobrevalorados. Esgrime para ello los propios informes del Fondo Monetario Internacional del que es director; además de las señales de alarma introducidas por la OCDE, el Banco de España o el ya célebre reportaje de la revista The Economist, que situaba al Estado español entre la lista de países cuyo mercado inmobiliario está sobrevalorado entre un 40 y un 60%.

El 'déjà vu' inmobiliario
Jean Claude Trichet, presidente del Banco Central Europeo (BCE), ha insinuado una nueva subida de tipos de interés para marzo. La anterior, primera alza producida en cinco años, movió los tipos del 2 al 2,25% en diciembre. Al mismo tiempo, los datos del tercer trimestre de 2005 mostraban un nuevo record en la concesión de hipotecas en el Estado español, que rebasaron el techo de 700.000 millones de euros.

Ha sido la ocasión perfecta para volver a encender las alarmas, en

perpetuo estado de alerta por un eventual desplome del ciclo inmobiliario-especulativo. Para Meritxell Soler, economista de Analistas Financieros Internacionales (AFI), “los niveles de endeudamiento en España están todavía muy por debajo de los existentes en Reino Unido o EE UU”, lo cual debería dejar margen todavía para que una suave subida de tipos no afecte al ciclo, basado precisamente en ese endeudamiento. Para esta experta, la debilidad de la economía europea hace descartar que el BCE suba mucho más los tipos.

Es una cuestión de prioridades. Según Miren Etxezarreta, del seminario de economía crítica ‘Taifa’, el simple hecho de que el BCE suba los tipos precisamente ahora ya supone un exceso, teniendo en cuenta que lo que pide el grupo europeo de economistas críticos es que bajen todavía más. “El principal temor del capital financiero es que se descontrola la inflación, y por eso presiona para que se suban los tipos”. No obstante, esta economista también coincide en que la subida no irá lejos mientras el consumo europeo siga débil. Aún así, Etxezarreta advierte de que “la subida de tipos, aunque sea pequeña, sí afectará a las familias que ya están teniendo dificultades para pagar la hipoteca”.

¿Existe una relación directa entre el precio de la vivienda y el precio de los préstamos? El informe de The Economist sí incluye este factor, junto con los bajos niveles de desempleo, para explicar cómo los altos precios no desaniman a los consumidores. Sin embargo, no estima que el mantenimiento de ambos bajos tipos de interés y de desempleo basten para alimentar el ciclo.

Lo que apunta la revista es lo mismo que advierten sindicatos y economistas críticos, y lo mismo que intuyen las familias endeudadas: haría falta que los precios actuales se estancaran durante diez años para que la subida de los salarios compensara

la de la vivienda. Más en el Estado español, donde los ahora relativamente bajos niveles de desempleo conviven con porcentajes de temporalidad del 34%. Y más aún cuando, como indica la Encuesta de Salarios del Instituto Nacional de Estadística, los trabajadores temporales disponen de un sueldo un 40% menor al de los indefinidos.

Al cierre de esta edición, el Ministerio de Vivienda todavía no había publicado los datos de precios correspondientes a 2005. Se espera que la subida haya estado entre el 10 y el 14%, lo cual supondría una suave pero notable bajada con respecto al 17% registrado en 2004. En EE UU la burbuja también se mantiene con salud. Mientras, en el Reino Unido la bajada de precios se estima entre un 2 y un 6%, las concesiones de hipotecas se han reducido en un tercio y han aumentado un 15% las solicitudes de embargo por morosidad bancaria.

Etxezarreta matiza que “puede bajar algo el negocio inmobiliario, pero el de la construcción seguirá adelante”, gracias a las licitaciones de obras públicas y los grandes proyectos urbanísticos. Se trata de un sector que, según AFI, contribuyó entre 1997 y 2003 a un cuarto del crecimiento económico. Con 6.000 kilómetros de autopistas proyectadas, este y futuros Gobiernos seguirán apostando al ladrillo como fórmula de crecimiento económico.



Geográficos:

[Vivienda](#)

Nombres propios:

[Banco Central Europeo](#)

Edición impresa:

Licencia:

[CC-by-SA](#)

Posición Media:

Columna derecha

Compartir:

Tipo Artículo:

Normal