

ESPECIAL

[Juan Pablo II, el guardián de la tradición](#) - 04.00 h.

EL PAÍS.es

[la portada](#)[lo último](#)[el índice](#)[lo más...](#)[mi País](#)[el archivo](#)**EL PAÍS** edición impresa | **NEGOCIOS**

Domingo, 3 de abril de 2005

- Primera
- Internacional
- Opinión
- Viñetas
- España
- Sociedad
- Cultura
- Espectáculos
- Gente
- Deportes
- Economía
- Radio y TV.
- Última

Titulares del día

Versión sólo texto

- Autonomías
- Andalucía
- Cataluña
- Madrid
- País Vasco
- C. Valenciana

Suplementos

- Futuro
- Educación
- Salud
- Ciberpaís
- Tentaciones
- Cine
- Babelia
- El viajero
- Negocios
- Domingo
- EP[s] - semanal

[ELPAIS.es](#) > [Suplementos](#) > [Negocios](#)

INFORMACIÓN RELACIONADA

> MULTIMEDIA

PARTICIPACIÓN

> UTILIDADES

REPORTAJE

La vivienda inicia la cuesta abajo

Algunos indicadores se interpretan como el adelanto de una suave desaceleración del aumento de precios

BELÉN CEBRIÁN

NEGOCIOS - Economía - 03-04-2005



La vivienda continuó batiendo marcas el año pasado. Lo hizo en precios y en producción, y rompió una vez más lo que sería la evolución normal de un sector que hace ya años se salta a la torera todas las previsiones. Al comienzo de 2005, sin embargo, parece que los analistas se aventuran, con mucha prudencia, a divisar un suave aterrizaje que deje el aumento de precios en el entorno del 10% al 13%. Si es así, la vivienda habría tocado techo.

"Sí, sí que vemos cierta desaceleración de precios. Pero, para ser honestos, el año pasado también la veíamos y luego no se produjo". Así de sincero se muestra Xavier Segura, jefe de estudios de Caixa de Catalunya, cuando se le pregunta por la previsible evolución de la vivienda este año. Y es que desde 1999 el comportamiento del sector ha desbordado los límites razonables. Desde entonces, la iniciación de viviendas ha superado el medio millón anual, lo que ha elevado la producción media por encima de las 600.000 unidades. Sólo el año pasado el colegio de arquitectos visó 757.600 proyectos, cuando la variación neta de hogares apenas se acercó a los 250.000.

Lo que ocurrió el año pasado, en el que también los precios volvieron a marcar récord, con una subida en de las viviendas nuevas del 17%, según la sociedad de tasación Tinsa, fue más de lo mismo. A pesar de la gran oferta -España construye más viviendas que Francia y Reino Unido juntos- sigue habiendo una enorme demanda que todo lo compra. La mayoría para uso de vivienda habitual; gran parte, sobre todo en la costa, como segunda residencia, ya sea de españoles o de extranjeros, y en tercer lugar, como inversión.



El paisaje urbano sigue salpicado de edificios en construcción. (R. GUTIÉRREZ)

[ampliar](#)

✓ La construcción en España pesa el doble que en Europa

El ritmo de ventas se ha reducido a menos de cuatro viviendas al mes por promoción y ha descendido la inversión extranjera en inmuebles

La bajada de los tipos de interés, hasta situarse en términos reales en tasas negativas, la buena coyuntura económica con expectativas de que continúe la evolución positiva en la creación de empleo y la poca rentabilidad ofrecida en el periodo por la renta fija y variable, frente al espectacular aumento de precios de la vivienda, han favorecido este imparable *boom*, impulsado también por un pequeño e ineficaz mercado de alquiler. Sin embargo, algunos analistas empiezan a ver síntomas de enfriamiento.

"El sector", dice Segura, "todavía tiene recorrido positivo, pero no son sostenibles tasas tan altas". Segura no cree que haya "una inflexión muy importante", pero sí cierta tendencia de desaceleración", que situaría el aumento medio de precios este año en el entorno del 13%.

Santiago Carbó, catedrático de Economía Aplicada de la [Universidad de Granada](#), también cree que se producirá la desaceleración, que no bajada, de precios. Y apunta varias razones. La primera, que empieza a aventurarse una ligera subida de los tipos de interés. La segunda, la puesta en marcha de algunas medidas por parte del Ministerio de la Vivienda en favor del alquiler, acompañadas por medidas parecidas por parte de ayuntamientos y comunidades autónomas, lo que rebajaría tensión en los precios, y la tercera, la enorme cantidad de viviendas construidas en los últimos años.

Cambio estructural

Según los datos aportados por el BBVA, "la integración de España en la unión económica y monetaria ha implicado un cambio estructural en la industria de la construcción que ha permitido que se aumentara el volumen de producción de viviendas hasta duplicar la media de los últimos 20 años". Pero Carbó recuerda que para absorber producciones tan elevadas tiene que haber demanda y ésta, aunque todavía fuerte, puede también experimentar "cierta desaceleración". "El primer comprador", dice Carbó, "puede desanimarse porque la deuda para adquirir la vivienda es ya carísima", dice. Y en cuanto a los inversores, "si hacen pequeños cálculos financieros verán que la rentabilidad no es la de antes".

Lo que ocurre es que hasta el momento la magnitud de la deuda parece no haber asustado a casi nadie. Esta misma semana el Banco de España informaba de que los créditos concedidos para adquirir una vivienda, que habían registrado una ligera moderación en los últimos meses de 2004, han comenzado este año con un nuevo acelerón. En enero crecieron a un ritmo interanual del 23,9%, el más alto de los últimos 10 años. Y ello, pese a que el esfuerzo económico para comprar un piso cada vez es mayor. El propio banco daba a conocer también que los españoles destinaron el año pasado un 57,3% del salario medio bruto al pago de la vivienda. Los expertos señalan, sin embargo, que es un cálculo hecho, entre otras cosas, con un préstamo hipotecario a 15 años. Según sus estimaciones, si el plazo de amortización fuera de 20 años, ese porcentaje se situaría en el 43%. Y según la Asociación Hipotecaria Española, el esfuerzo es del 33%.

El caso es que el plazo medio no está ni a 15 ni a 20 años. Según el BBVA, el de las nuevas hipotecas ha aumentado hasta los 25 años, lo que facilita la financiación de la operación. Ello, unido a los bajos tipos de interés, ha modificado el modo de compra de los ciudadanos, según Ricardo Vergés, asesor de economía y estadística del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. "La gente no mira ya lo que cuesta un piso", dice, "sino lo que puede pagar de hipoteca cada mes".

La revalorización

En contra de algunas opiniones, Vergés no cree en una desaceleración de los precios, casi por una cuestión cultural. "Mientras la gente, al margen de otras consideraciones, siga pensando que es negocio tener una casa cuanto más cara mejor, no hay nada que hacer. Y no hay que pensar que los ciudadanos son perfectos hombres de negocios". Sin serlo, han podido realizar, sin embargo,

importantes plusvalías porque desde el año 1995, según el BBVA, la rentabilidad total de la vivienda ha superado de forma creciente a la inflación, hasta llegar, en la actualidad, a situarse en tasas cercanas al 20% anual, con una inflación estabilizada en el entorno del 3,5%".

Tampoco habrá nada que hacer si no se modifica la estructura de precios, a juicio de Vergés, una de las principales causas del fuerte aumento de los precios. Según sus datos, además del encarecimiento del suelo, la estructura de precios se realiza añadiendo a los costes de producción un margen neto para el promotor del 26,6%, frente al 8,8% de 1996.

El escepticismo de Vergés no es compartido por otros análisis. Así, el BBVA dice que para este año "las previsiones indican una moderación ordenada de los precios de las viviendas, que pudieran cerrar el año con un avance del entorno del 10%". Esa moderación, a juicio del banco, sería mayor en 2006, año para el que aventura una subida de precios por encima de la inflación del entorno del 5%".

Los síntomas que llevan al BBVA a estimar esa desaceleración en el aumento de precios son varios. Uno de ellos, la reducción del ritmo de ventas por debajo de las cuatro viviendas al mes por promoción. Otro, el descenso de la inversión extranjera en inmuebles, que tras el verano ha experimentado por primera vez en casi una década tasas de variación interanuales negativas. Y, en tercer lugar, un aumento de las rentabilidades de las inversiones en mercados alternativos. A este respecto, destaca el descenso de la rentabilidad por alquiler hasta ratios del entorno del 2,5%, los más bajos que se conocen. Ello puede desanimar, a juicio de la entidad, la compra de vivienda como inversión para alquilar.

José Luis Estevas-Guilmain, presidente de Sociedad de Tasación, corrobora el hecho de que las ventas se producen cada vez con más lentitud, "y ello es señal de que se va satisfaciendo la demanda", dice. Ya en diciembre pasado, Sociedad de Tasación advertía cierta desaceleración en los precios medios, con una excepción: el centro de algunas ciudades, donde la demanda es muy superior a la oferta.

Sociedad de Tasación, que estima el aumento de los precios en base a datos de 327.000 viviendas de distintos tipos, afirma que el precio medio en el conjunto de las capitales de provincia aumentó un 12,5% el año pasado. Este año, según su presidente, el incremento será inferior al 10%, "y en tres o cuatro años el precio de la vivienda sólo subirá uno o dos puntos por encima del IPC". "La montaña de los precios", dice Carbó, "no se hará más alta".

La construcción en España pesa el doble que en Europa

El intenso ritmo de producción de edificación residencial ha convertido la construcción en un sector con un peso creciente en el conjunto de la economía española. Según los datos citados por el BBVA, en la actualidad la construcción aporta más del 14% de la producción total, porcentaje que es casi el doble que el de la media europea.

La entidad advierte de que en el corto plazo, la construcción en España mantendrá su peso relativo, pero añade que esta evolución "no es sostenible en el largo plazo y tenderá a perder importancia relativa" conforme la dotación de las infraestructuras en España se acerque a la europea.

Al margen de la edificación residencial, la obra civil parece recuperarse a tenor de las licitaciones habidas a principios de este año, aunque hay indicadores, como el del consumo de cemento, que indican también un muy suave descenso.

De enero a noviembre del año pasado el consumo creció un 3,6%, un punto

menos que en igual periodo del año anterior.

Para el conjunto de 2004 BBVA da una tasa del 3,8% y estima un aumento del consumo del 3,5% para este año. También se dio el año pasado la desaceleración en la edificación no residencial por la caída el segmento de oficinas e industrial.

En los ocho primeros meses el descenso en la superficie de construcción iniciada fue de 14,4 millones de metros cuadrados, un 9,3% menos que en el año anterior.

[Versión del artículo para imprimir](#)[Enviar por correo electrónico](#)[Versión del artículo en sólo texto](#)[Consultar estadísticas de la noticia](#)[Ver cómo se publicó en el diario \(PDF\)](#)[Recomendar el artículo](#)[INFORMACIÓN RELACIONADA](#)[> MULTIMEDIA](#)[PARTICIPACIÓN](#)[> UTILIDADES](#)

[Ayuda](#) | [Contacte con ELPAIS.es](#) | [Publicidad](#) | [Aviso legal](#) | [Suscríbase](#) | [Sindicación de contenidos](#) | 

© **Diario EL PAÍS S.L.** - Miguel Yuste 40 - 28037 Madrid [España]

© **Prisacom S.A.** - Ribera del Sena, S/N - Edificio APOT - Madrid [España] - Tel. 91 353 7900

Otros medios del Grupo Prisa: [CadenaSer.com](#) | [AS.com](#) | [CincoDias.com](#) | [los40.com](#)