

Los precios aún darán de sí

España es el cuarto país de la Unión Europea con menor riesgo de experimentar una fuerte caída de los valores de la vivienda, a pesar de encontrarse entre los más altos del continente

Ana B. Novillo López

Hay quienes hablan de 'burbuja' a la hora de referirse a la situación por la que pasa el mercado inmobiliario. Otros, en cambio, niegan su existencia. Lo cierto es que tanto unos como otros son conscientes de los precios que ya se registran en el sector y del peligro que puede suponer un descenso brusco de éstos. En este sentido, el informe sobre 'El mercado inmobiliario residencial en la UE', elaborado por R.R. de Acuña & Asociados, revela que, a pesar de que "el precio de la vivienda en España, en términos relativos, se encuentra entre los más altos de la Unión Europea", es el cuarto país de la zona euro con menor riesgo a sufrir una caída brusca de éstos. Sólo Grecia, Italia e Irlanda se sitúan delante de él.

MAL DE MUCHOS...

Los altos precios registrados en España son unos de los principales causantes del nivel de endeudamiento al que se ha llegado, aunque éste se sitúa en la media de la Unión Europea. No obstante, del informe se puede extraer que los tipos de interés constituyen aún un problema para nuestro país tanto a corto como a medio plazo, ya que la mayoría de hipotecas son contratadas a interés variable. En este caso, la mejor posición en



cuanto al endeudamiento de las familias para la compra de una vivienda la registran Italia y Grecia. La peor, en cambio, la protagonizan Holanda y Dinamarca.

La duda surge, entonces, a la hora de plantear qué permite que nuestro país se encuentre en niveles reducidos de riesgo. Desde la consultora se subraya que para que el mercado español registre un descenso brusco, no sólo entran en juego el

nivel de endeudamiento y los altos precios, sino también el descenso de la demanda, la incidencia de tipos o la mejora del mercado del alquiler. Se trata, en definitiva, de factores que aún no han tomado forma en nuestro país.

ANTE TODO, PROPIETARIOS

El estudio añade, en este sentido, que los países con un sentimiento de propiedad más arraigado son los que menos riesgos corren de sufrir caídas bruscas, debido a que "la rentabilidad de las viviendas en propiedad es superior a las de arrendamiento a partir del tercer o cuarto año". Y España es, en este caso, un buen ejemplo, pues ocupa el primer puesto en la UE en cuanto al arraigo del régimen de propiedad.

A pesar de todo, la actividad constructora en nuestro país tenderá a bajar: Italia y Suecia los países con mejores previsiones en este aspecto, mientras que España es de los que más riesgos de descenso corre, pues se espera que se ralentice hasta ajustarse a la demanda, ya que se prevé que descienda a la mitad.