

Las familias reducen del 70,9 por ciento al 37,6 por ciento el porcentaje de ingresos dedicado a vivienda

Menores intereses, mayores facilidades

IRMA AGUADO. Madrid

La bajada de los tipos de interés ha reducido considerablemente el esfuerzo económico familiar necesario para comprar una vivienda. Pero esta buena noticia puede convertirse en su mayor enemigo. El aumento de la demanda que esta situación está provocando puede traducirse en un repunte importante de los precios.

En 1991, una familia con un solo salario tenía que destinar el 70,92% de su renta al pago de la hipoteca. Hoy, sólo dedica a este fin el 37,65% de sus ingresos, según los datos facilitados por el Ministerio de Fomento.

El descenso de los tipos de interés ha dado un fuerte espaldarazo a las economías domésticas. El precio de la vivienda —que se ha reducido ligeramente desde 1991— y la mejora de la renta también tienen algo que decir en este descenso, pero no mucho.

La relación entre el precio de la vivienda y la renta anual se mantiene, aproximadamente, en el mismo nivel que hace diez años: el desembolso necesario para comprar un piso es equivalente a los ingresos de una familia media durante cuatro años.

Ahorro

Los verdaderos protagonistas de que las viviendas sean hoy más asequibles que nunca son los tipos de interés. Los préstamos hipotecarios españoles se encuentran ya entre los más baratos de Europa, con unos tipos referenciales diez puntos más bajos que hace siete años.

En septiembre de este año, el mibor se encontraba en el 4,99%; y el indicador Ceca, en el 7,62%. En 1990, estas variables ascendían al 15,4% y al 16%, respectivamente.

El ahorro es significativo. Una familia con unos ingresos de 4,8 millones de pesetas anuales que hubiera pedido un crédito hipotecario por valor de 10,4 millones de pesetas, con un tipo de interés equivalente al mibor más un punto, tenía que pagar el año pasado 99.215 pesetas de letra mensual. Actualmente, el pago mensual se ha re-

El desembolso necesario para comprar un piso es equivalente a los ingresos de una familia media durante cuatro años

ducido a 89.224 pesetas. Con ello, la renta disponible ha crecido un 5,21%.

“La ventajas no son sólo cuantitativas, también cualitativas”, señala Manuel Martí, gerente de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE). “Al descender los tipos, las familias pueden alargar fácilmente los plazos del préstamo, reduciéndose aún más el esfuerzo económico”, añade Martí.

El saldo vivo del mercado de créditos hipotecarios ascendía el pasado agosto a 22,9 billones de pesetas, un 17,02% más que en 1996.

Desde el año pasado, la



El precio de la vivienda puede subir en los próximos años.

VIVIENDA MÁS ASEQUIBLE

Año	N.º de salarios anuales necesarios para comprar vivienda	% de la renta que se destina al piso*
1988	4,02	50,92
1989	4,80	59,81
1990	4,95	66,44
1991	4,29	70,92
1992	4,85	62,26
1993	4,54	55,67
1994	4,37	44,92
1995	4,33	45,47
1996	4,31	44,92
1997	4,16	37,62

* Sin bonificaciones fiscales.
FUENTE: Ministerio de Fomento

bajada de los tipos de interés y la bonanza económica han incrementado notablemente las transacciones de viviendas.

“Hay indicios de que durante el primer semestre de este año las ventas se han incrementado un 50%”, se-

HORAS DE TRABAJO NECESARIAS PARA COMPRAR UN METRO CUADRADO DE VIVIENDA LIBRE

Ciudad	Precio m ² (miles ptas.)	Número de horas
París	442	347
Burdeos	266	209
Lyon	299	234
Roma	281	273
Milán	321	312
Londres	450	386
Madrid	244	227
Barcelona	242	225
Bilbao	194	181
Zaragoza	137	127
Media de capitales europeas		293 horas

FUENTE: F.R. de Acuña & As.

ñala Fernando Rodríguez y R. de Acuña, presidente de RR. de Acuña & Asociados.

Actualmente, la demanda de vivienda nueva es superior al stock existente, algo que no ocurría desde 1987. “Esto puede provo-

car, si no se aplican medidas urgentes, que se repita la situación de los noventa: especulación y subida desorbitada de precios”, alerta Martí.

La bajada de los tipos de interés reducirá los costes financieros de las empresas. “Pero estos costes apenas suponen el dos por ciento del precio final de la vivienda, con lo que su repercusión en el mercado será mínimo”, recuerda el gerente de la APCE.

Peligros

El suelo vuelve a estar en boca de todos a la hora de alertar sobre los peligros de este recalentamiento de la actividad vendedora.

Natividad Cifuentes, responsable de vivienda de la Unión de Consumidores de España, recuerda que “el Ministerio de Fomento no ha hecho nada para abaratar la vivienda: los méritos son de otros”.

Las medidas liberalizadoras, efectivamente, aún no han entrado en vigor. “Y el proyecto de ley del suelo que tramita el ejecutivo es insuficiente”, avisa Martí.

Rodríguez de Acuña prevé que los precios de las viviendas libres aumenten en los próximos años. Aunque, eso sí, la tónica de descenso de los tipos de interés servirá de contrapeso.

El metro cuadrado empieza a encarecerse

El mercado de vivienda nueva se está recalentando. En el último semestre, los precios medios del metro cuadrado han crecido un 1,8%, según el último informe del Ministerio de Fomento. En el semestre anterior, los precios por metro cuadrado habían descendido un 1,6%.

Las ciudades que más se han encarecido en el último semestre han sido Valladolid (4,2%), Málaga



(3,5%), Gijón (3,7%) y Barcelona (2,3%). Considerando todo el año, Valencia ha sido la ciudad donde más han subido los precios, un 5,3%.

Por el contrario, en algunas ciudades los precios siguen bajando. En

el último año, los mayores descensos se han situado en Bilbao (-2,7%) y Madrid (-2%).

De este modo, Madrid y Barcelona acercan posiciones. La diferencia de precio entre ambas apenas llega al 1%.