

ACTUALIDAD

España tiene poco riesgo de una fuerte caída de precios

UN ESTUDIO SITÚA A NUESTRO PAÍS COMO EL CUARTO MEJOR CLASIFICADO POR DETRÁS DE GRECIA, ITALIA E IRLANDA

BENITO MUÑOZ

Los precios de las casas crecen, pero menos, suben los tipos de interés de las hipotecas y el mercado de la vivienda ralentiza sus ritmos de venta. «Existe la posibilidad de que el sector inmobiliario español haga boom? Parece ser que no. España es el cuarto país de la Unión Europea con menos riesgo de sufrir una fuerte caída de los precios, por detrás de Grecia, Italia e Irlanda.

Ésa es una de las principales conclusiones del estudio *El mercado inmobiliario residencial en la UE*, elaborado por RR. Acuña & Asociados. Según su presidente, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, no se dará un posible crack del sector inmobiliario porque hay menos posibilidades de que suceda en los países con un régimen de propiedad mayoritario. Y España es el primer país en la clasificación de propietarios. Nuestro país encabeza junto a Grecia el ranking de los primeros 15 estados de la UE en cuanto a menor vulnerabilidad frente al arrendamiento. Es decir, en España el 83% de las viviendas son en propiedad y eso limita el riesgo de caída de los precios.

La explicación para Fernando Rodríguez es sencilla: «La rentabilidad de las viviendas en propiedad es superior a la de las viviendas en arrendamiento a partir del tercer o cuarto año de la compra».

Endeudamiento

España se encuentra, además, entre los siete países más endeudados por la compra de vivienda, aunque se prevé un incremento «sensible» y «progresivo».

Una cuestión evidente, según el informe, es que el precio de la vivienda seguirá con la misma tendencia de desaceleración. Entre los años 2007 y 2008 el incremento de los precios estará sólo en el nivel del Índice de Precios de Consumo (IPC).

Una de las cuestiones que afectan al riesgo de deflación es la incidencia de los tipos de interés. España ocupa uno de los peores lugares en Europa porque la mayor parte de las hipotecas están contratadas a tipo variable.

No obstante, Rodríguez y Rodríguez de Acuña señaló que las subidas de los tipos afectan a largo pla-

zo de la misma manera en las hipotecas con tipo fijo. Se refirió para ello a las cláusulas de caución, que contemplan una revisión del tipo contratado cuando se da un «excesivo aumento» de los tipos de referencia. Según él, en este caso, el supuesto «bofetón» llegaría dos años después.

La oferta también es tratada en este estudio. Lo normal, según Rodríguez y Rodríguez de Acuña, es que la construcción de edificios tienda a ralentizarse hasta que se ajuste a la demanda. Esto significará que su aportación al PIB pasará del 10% al 5%.

Por el contrario, endeudarse «construyendo más casas» es mejor

que hacerlo sin hacer nada, «como el resto de los países». Esto se convierte en un factor positivo para que no se produzca un proceso deflactor. El presidente de esta consultora aseguró que España no cuenta con una demanda débil, sino con un «exceso de actividad edificadora» que ha incidido en el aumento de los tiempos de venta y en que los incrementos del precio de la vivienda sean menores.

A pesar del proceso de la desaceleración de los precios, España tiene los más altos entre los países de la UE. Sólo es superada por Holanda, Irlanda, Francia y Reino Unido, según el mismo informe.

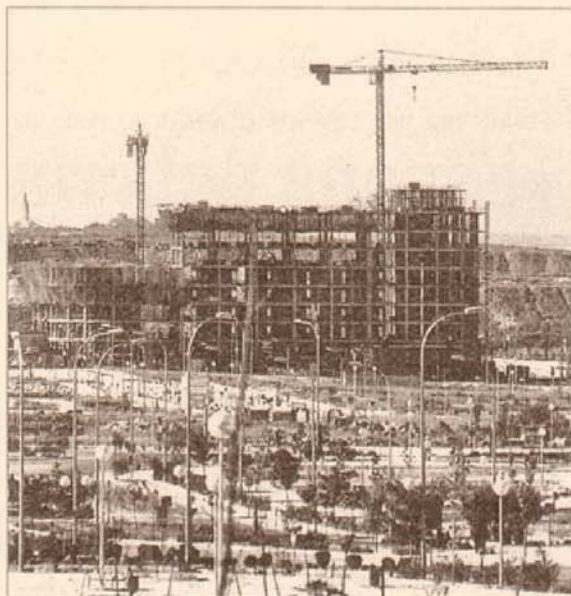


Imagen de edificios en construcción en el PAU de Vallecas. / PEDRO CARRERO



Con la Hipoteca Fácil BBVA, podrás cambiar de interés fijo a variable, o de variable a fijo, fácilmente.

Si los tipos de interés cambian, ¿por qué no cambia tu hipoteca? La Hipoteca Fácil BBVA te permite cambiar fácilmente de interés fijo a variable, o de variable a fijo. Acércate a BBVA y te haremos una propuesta personalizada.

Línea BBVA 902 22 44 66
www.bbva.es

adelante.

Cerca de 190 anticuarios se reúnen en Feriarte

I. P.

Alrededor de 18.000 objetos antiguos y artísticos de alta calidad se presentarán, de la mano de los 189 anticuarios y galerías participantes, en la 30 edición de Feriarte, la Feria Internacional de Arte Internacional, que tendrá lugar en la Feria de Madrid desde el 25 de noviembre hasta el próximo 3 de diciembre.

La extensa y variada oferta reunida en este salón incluirá desde muebles, arqueología, pintura -antigua y contemporánea-, escultura, joyas y relojes, hasta arte religioso, porcelana, lámparas, plata, arte oriental, arte africano, etc. Todas las obras expuestas tienen al menos cien años de antigüedad, excepto los estilos Art Nouveau, Art Deco y la pintura y la escultura de autores contemporáneos.

Junto al elevado nivel de los anticuarios y galeristas españoles presentes, el certamen ofrece en esta edición una importante participación internacional, con la presencia de prestigiosos anticuarios procedentes de Portugal, Alemania, Holanda, Francia y Bélgica.

Además, como es habitual, Feriarte volverá a albergar, junto al área comercial, una exposición del Museo Nacional de Artes Decorativas. En esta ocasión, coincidiendo con el 30 aniversario del certamen, se inicia un nuevo ciclo en la temática de las exposiciones, con un marcado carácter didáctico y formativo. De esta forma, en cada una de las ediciones de Feriarte se realizará un recorrido por las artes decorativas de diversos periodos de la historia, a partir de una selección de piezas. Concretamente para iniciar el nuevo ciclo se ha elegido el estilo Renacimiento.

Feriarte se localizará en el pabellón 9 de la Feria de Madrid. El horario de la feria será ininterrumpido de 12 a 21 horas. El precio de la entrada será nueve euros y el del catálogo, de 15 euros.

El Senado aprueba suprimir la SPA

I. P.

La Sociedad Pública de Alquiler (SPA), una iniciativa que el Ministerio de Vivienda creó para fomentar el arrendamiento de viviendas, se ha ganado el rechazo del Senado, que ha aprobado, con los votos a favor de PP, CiU y BNG y la abstención del PNV, una moción por la que se insta al Gobierno a suprimirla porque, según las voces discordantes, «no ha demostrado ser una política efectiva».

La moción, presentada por el PP y aprobada por 122 votos a favor

y 109 en contra, insta al Ejecutivo a suprimir este organismo y a transferir los fondos destinados a su funcionamiento a los organismos y/o entidades de las comunidades autónomas competentes en las políticas de alquiler.

«Ahorrar gastos»

El objetivo, según el texto aprobado, es «evitar duplicidades en la gestión, ahorrar gastos innecesarios y conseguir una mayor eficacia».

El senador del PP José Manuel García Ballesteros ha subrayado que

«se confirma que esta sociedad no funciona», ya que durante su primer año de funcionamiento sólo ha conseguido gestionar 2.000 contratos de arrendamiento.

El senador del PSOE Eduardo Orduña cree, sin embargo, que la política de vivienda del Gobierno ha facilitado el acceso al mercado del alquiler a 50.000 familias en un periodo de sólo dos años, a través de la concesión de ayudas y de la intermediación de la SPA.

En este sentido Orduña defiende el alquiler como «alternativa mag-

nífica» a la vivienda en propiedad, «sobre todo en un contexto de subida de tipos», y cree asimismo que la Sociedad Pública de Alquiler ha logrado el equilibrio financiero un año antes de lo previsto.

Además, el senador del PSOE ha declarado que debe haber un pacto entre los representantes políticos para hacer realidad la idea común de un Estado a favor de un «urbanismo armónico y transparente», que garantice la construcción y mantenimiento de «ciudades sostenibles», informa Efe.