

La "ligera desaceleración" del precio de los pisos no impide que suba un 17,3% en el último año

El precio de la vivienda de segunda mano se acelera, pero la nueva sigue la tendencia contraria. Tinsa achaca esta doble tendencia a un desplazamiento de la demanda desde el centro de las ciudades a zonas más económicas.

ESTELA S. MAZO, Madrid

Comprar un piso el mes pasado suponía un desembolso un 17,3% superior al de un año antes. O, lo que es lo mismo, una vivienda tipo de 90 metros cuadrados que valía hace doce meses 151.389 euros cuesta hoy unos 26.000 euros más, según los datos de Tasaciones Inmobiliarias (Tinsa).

El mercado de segunda mano tampoco da tregua. La vivienda usada registró en marzo un repunte del 16,94% en tasa interanual, con lo que el coste de una vivienda usada se eleva ya a 125.019 euros. Con estos incrementos, de enero a marzo los pisos nuevos acumulan ya una subida del 3,5% y los usados del 4,4%.

La vivienda sigue, así, su particular espiral alcista, pero Tinsa constata una "ligera desaceleración" de 1,2 puntos en el precio de los pisos respecto a la última valoración trimestral. Pero sólo en los nuevos, porque no sucede lo mismo en los usados, que elevan su ritmo de crecimiento de precios en casi dos décimas.

La demanda, lejos de caer, "continúa extraordinariamente fuerte", según constata Tinsa

No es que la demanda empiece a dar el brazo a torcer. Porque lejos de caer y pese a la "acomodación de precios", "continúa extraordinariamente fuerte y no es previsible ningún diente de sierra", explicó ayer Ildefonso Ortega, presidente de Tinsa.

El comportamiento dispar del mercado de primera y segunda mano -el primero se desacelera mientras el segundo sigue la tendencia contraria- responde a que los compradores, en vista de los elevados precios en el centro de las grandes ciudades -donde los precios son elevadísimos- se ven obligados a optar por zonas más económicas, lo que está incrementando el precio de las viviendas usadas.

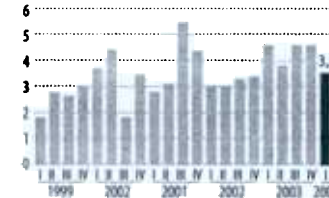
La demanda, así, se está desplazando desde los núcleos urbanos hacia las poblaciones limítrofes de las grandes capitales, lo que está "trasladando la onda de crecimiento de los precios", indicó Ortega.

Para muestra, dos datos. El incremento de las viviendas usadas en las capitales del 15,80% se eleva al 17,92% fuera de ellas. Este fenómeno está,

Radiografía del mercado residencial

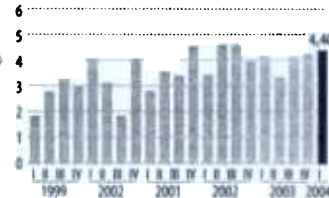
Valor de tasación de la vivienda nueva

Incremento intertrimestral en porcentaje.



Valor de tasación de la vivienda usada

Incremento intertrimestral en porcentaje.



Las provincias donde más crecen...

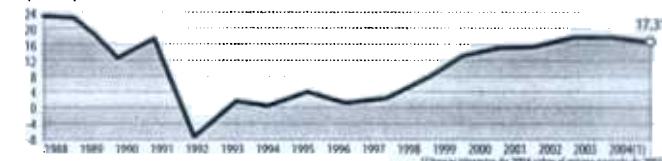
Vivienda usada. Euros/m ²	En %
TOLEDO 956,9	34
Guadalajara 1.318,6	28
Murcia 1.092,6	26
Málaga 1.534,3	25
Tarragona 1.222,9	24
Granada 1.001,5	24
Cádiz 1.029,1	22
Valencia 904,7	22
Huesca 871,2	21
Badajoz 591,5	21
Sevilla 1.168,1	20
Ciudad Real 602,8	20

...y donde menos crecen

Vivienda usada. Euros/m ²	En %
SORIA 763,8	4
Lugo 564,1	5
Burgos 1.230,7	7
A Coruña 996,3	7
S. C. de Tenerife 1.292,5	9
Asturias 1.172,5	11
Las Palmas 1.443,9	12
Palencia 815,9	12
Zamora 675,0	12
Lleida 804,4	12
Orense 681,9	12
Pontevedra 953,3	12

Evolución histórica

En porcentaje.



FUENTE: Tinsa

Las claves de 2004

- El precio de la vivienda sigue por las nubes. Sin embargo, como han vaticinado ya la mayoría de expertos, el mercado asiste ya a una "ligera desaceleración de los precios".
- El fuerte repunte responde a que, aunque la oferta está en máximos históricos, no es suficiente como para satisfacer una demanda que continúa "extremadamente fuerte".
- Las favorables condiciones de financiación explican la disposición de las familias españolas a comprar una vivienda. Los tipos de interés permanecen estancados en el 2% y no hay perspectivas de que suban a corto plazo.
- Continúa siendo mucho más rentable comprar una vivienda que optar por el arrendamiento. Los esfuerzos del Gobierno saliente por impulsar la oferta en alquiler no obtuvieron los resultados esperados y las medidas que impulsará el nuevo Ejecutivo para abaratar la vivienda y luchar contra la especulación del suelo están aún por ver.

además, muy relacionado con el desarrollo de infraestructuras y comunicaciones viarias y ferroviarias en zonas periféricas a las capitales de provincia, ya que animan a los compradores a adquirir una vivienda limítrofe ante la faci-

lidad de desplazamiento. Así lo muestra el repunte de precios de más del 30% en poblaciones castellano manchegas cercanas con Madrid. Es lo que Ortega llama "efecto frontera". La demanda opta, así, hacia zonas limítrofes ya que las

grandes capitales de provincia -Madrid, Barcelona, Bilbao y Pamplona- siguen ostentando los precios de vivienda usada más caros de toda España. En el polo opuesto se sitúan Lugo, Badajoz, Pontevedra y Zamora.

Además del "efecto frontera" hay otras razones que explican el desplazamiento de la demanda. El mapa inmobiliario ofrece evoluciones muy diferentes en función, sobre todo, de si son zonas costeras, como Murcia, donde los pisos se encarecieron un 26%. Se sitúa, así, como la comunidad que experimenta el mayor incremento, seguida de cerca por Andalucía (un 21%) y Cataluña (un 20%).

Los mejores ejemplos del impacto de la atracción turística de algunas poblaciones, unida a la compra de vivienda por parte de extranjeros, son Málaga, Alicante o Baleares, donde la vivienda usada es más barata fuera de la capital que dentro de ella.

En el otro extremo, las regiones con menores aumentos de precios fueron Navarra (un 8%); Galicia (9%), Castilla y León (10%); Asturias y Canarias, (11%) y Cantabria (14%). Madrid también estuvo ligeramente por debajo de la media nacional (16%).

El precio se duplica en los últimos cinco años

Cambian los datos, los porcentajes de incremento, las zonas... pero poco más varía en el mercado inmobiliario. A pesar de la "ligera desaceleración" en el primer trimestre de este año, el precio de la vivienda se ha más que duplicado en España durante los últimos cinco años -el mismo tiempo en el que se prolonga el boom inmobiliario-. Entre el 31 de marzo de 1999 y la misma fecha de 2004, según los cálculos de Tasaciones Inmobiliarias (Tinsa), el incremento de los precios ha sido del 109%. La explicación a este fuerte aumento se encuentra en la conjunción, por un lado, de las favorables variables macroeconómicas -como las perspectivas de estabilidad del mercado laboral o los tipos de interés en mínimos históricos- y, por otro, de una demanda que sigue mostrando una fortaleza admirable mientras que la escasez de suelo es cada vez mayor y los costes de construcción más elevados.

De cara al futuro, el presidente de Tinsa, Ildefonso Ortega, prefiere no hacer previsiones, si bien la mayoría de organismos

defiende que el precio de la vivienda debe empezar a ceder.

Ortega, eso sí, admitió que ya se asiste a un "ligero atenuamiento de la compra de vivienda nueva", aunque no cree previsible que se produzca una caída en la demanda. La misma moderación apreciaba el anterior equipo del Gobierno del PP, cuando admitió a finales del año pasado que la vivienda había iniciado su desaceleración. Respecto al Ejecutivo actual, el presidente de la sociedad también optó por no valorar las medidas sobre política de vivienda anunciadas por el Gobierno del PSOE, pero consideró positiva la invocación al diálogo y la concertación de la nueva ministra de Vivienda, María Antonia Trujillo. Por ello, Ortega no adelantó resultados sobre esa nueva política de vivienda socialista, que tiene como objetivo luchar contra la especulación del suelo y abaratar el precio de la vivienda. Tan sólo adelantó que "todo lo que sea entendimiento entre las partes implicadas es beneficioso para el comprador de la vivienda".