

# La vivienda nueva y la de segunda mano duplican su precio en los últimos cinco años

► El metro cuadrado de las nuevas residencias pasa de los 824 euros de 1999 a los 1.682 euros de marzo de 2004 ► La vivienda usada de Bizkaia, exceptuando Bilbao, la más cara de España

M. G.

MADRID.- El plan de choque comprometido por el Gobierno socialista para facilitar el acceso de las familias a una vivienda es una necesidad cada vez más imperiosa a la vista de la evolución del mercado inmobiliario. El estudio presentado ayer por la sociedad de tasación Tinsa, correspondiente al primer trimestre de 2004, revela que las nuevas promociones se han encarecido como media un 17,31% en los últimos 12 meses. Sumando las subidas del último año, el comprador de una vivienda tiene que desembolsar ahora un promedio de 1.682 euros por metro cuadrado, el doble que hace cinco años. El coste en el mismo trimestre de 1999 se situó, según los datos registrados entonces por esta firma, en 824 euros.

La situación para las familias es mucho más desfavorable en las capitales de provincia, donde el precio por metro cuadrado se eleva a 2.240,8 euros, tras registrar un aumento del 18,47% en los últimos 12 meses. En el resto de las ciudades, el incremento se moderó en el 16,2%.

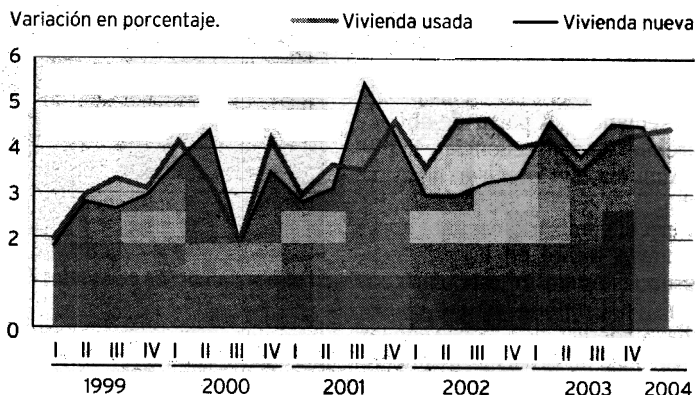
Tampoco ofrece más facilidades el mercado de segunda mano. El precio de las casas usadas, según Tinsa, sufrió un repunte cercano al 17% hasta marzo, con lo que el desembolso medio por metro cuadrado asciende ya a 1.389 euros.

Así, la segunda mano acumula una revalorización de un 109% en los últimos cinco años. Remontándonos al mismo periodo de 1999, el promedio rondaba los 649 euros.

Bizkaia ocupa el primer puesto de las provincias españolas que, sin contabilizar las capitales, registró los precios de la vivienda de segunda mano más altos al cierre del pasado mes de marzo. Así, el precio medio de la vivienda libre usada en Bizkaia, exceptuando Bilbao, se ha elevado hasta los 1.954,6 euros por metro cuadrado construido, tras haber

## La carestía de la vivienda

### ■ El valor de tasación de la vivienda en España



### ■ El valor de la vivienda libre en Madrid

Media anual.	31/03/04		Variación	
	Euros por m <sup>2</sup> construido	12 meses %	3 meses %	
<b>Total de vivienda nueva</b>	<b>1.682,1</b>	<b>17,31</b>	<b>3,50</b>	
Capitales	2.240,8	18,47	3,40	
Resto	1.377,3	16,20	3,54	
<b>Total de vivienda usada</b>	<b>1.389,1</b>	<b>16,94</b>	<b>4,40</b>	
Capitales	1.816,7	15,89	14,21	
Resto	1.155,8	17,92	4,60	

FUENTE: TINSA, a partir de sus tasaciones.

EL MUNDO

## Advertencias de Caruana

El gobernador del Bancó de España, Jaime Caruana, aconsejó ayer a los clientes de servicios financieros «incrementar sus esfuerzos» para alcanzar un conocimiento «suficiente» del perfil de riesgo del producto o de la operación que prevén realizar con objeto de poder adoptar decisiones «de forma responsable» y consecuente con su si-

tuación. En este sentido, Caruana volvió a lanzar sus advertencias hacia las familias que destinan buena parte de sus ingresos al pago de una hipoteca. «Los consumidores han de asumir niveles de deuda acordes tanto con su capacidad de pago presente, como con la estimada para el futuro, considerando para ello diferentes escenarios». Carua-

na, que ayer participó la clausura del IX Encuentro del sector financiero organizado por Deloitte y Abc, también lanzó sus recomendaciones a la banca. A su juicio, es «vital» conocer a fondo a los clientes para evaluar «correctamente» los riesgos que adquieren en función de su grado de tolerancia al mismo y de su capacidad para asumirlos.

experimentado un incremento del 13% en los últimos 12 meses, una cifra muy por encima de la media nacional (1.155,8 euros). Contabilizando la capital del territorio histórico, el precio medio de la vivienda usada asciende hasta los 2.061,8 euros, solamente por debajo de Madrid (2.466,6 euros).

En el caso de Bilbao, los precios de la vivienda de segunda mano también han continuado creciendo durante los últimos 12 meses, hasta alcanzar los 2.285,4 euros por metro cuadrado.

La tendencia, además, es que la espiral de revalorización de la segunda mano se está trasladando a las poblaciones de la periferia (un 17,92% entre marzo de 2003 y marzo de 2004), mientras que en las capitales la subida es algo más moderada (un 15,89%).

La explicación de este fenómeno tiene que ver con el desplazamiento de la demanda desde las grandes ciudades hacia enclaves periféricos en búsqueda de precios más asequibles, «lo que está impulsando al alza la cotización de las viviendas usadas en esas zonas», incidió ayer el presidente de Tinsa, Ildefonso Ortega.

Otros de los factores que están gravando las casas usadas en estas áreas son las expectativas creadas de revalorización en determinadas zonas por la construcción de nuevas infraestructuras y comunicaciones viarias y de ferrocarril.

El presidente de Tinsa puso como ejemplo las poblaciones de Castilla-La Mancha limítrofes a la Comunidad de Madrid «con aumentos superiores al 30%» en algunas localidades, informa Europa Press.

Concretamente, los propietarios que en estas poblaciones están sacando sus viviendas al mercado gravan en el precio de venta desarrollos a futuro, como el proyecto de la autopista que enlazará Madrid y Toledo y la línea de ferrocarril de Alta Velocidad que conectará las dos ciudades.