

El precio de la vivienda subió un 17% hasta marzo

AUMENTO DEL 109,7% En los últimos cinco años el coste medio de las viviendas en el Estado español se ha más que duplicado, según los datos de Tinsa

Efe Madrid

EL PRECIO de la vivienda nueva subió en el Estado español durante los tres primeros meses del año el 17,31% y el de la usada el 16,94% en comparación con el mismo periodo del 2003, según datos de Tasaciones Inmobiliarias (Tinsa).

Esta sociedad, que no prevé grandes desaceleraciones en la evolución de los precios para el conjunto del año, ha detectado que el coste medio de la vivienda se ha más que duplicado durante los últimos cinco años, puesto que entre el 31 de marzo de 1999 y del 2004 el incremento ha sido del 109,7%. El mayor aumento en esos cinco años tuvo lugar en Baleares (146,2%) y el menor en Galicia (45%) y Extremadura (56%), mientras que en Madrid el encarecimiento fue del 134,7% y en Catalunya del 115%.

En cualquier caso, las capitales en las que las viviendas usadas son más caras siguen siendo, por este orden, Madrid, Barcelona, Bilbao e Iruñea, mientras que las más baratas son Lugo, Badajoz, Pontevedra y Zamora. Las provincias o territorios –sin contar con la capital– más caras para comprar una vivienda usada son Bizkaia, Madrid, Barcelona y Baleares, mientras que las más baratas son Teruel, Albacete, Cáceres y Badajoz.

Aunque el incremento inter-



Viviendas en construcción. Archivo

anual de la vivienda nueva ha vuelto a superar el 17% en el último trimestre, el ritmo de crecimiento de precios se ha desacelerado por tercer trimestre consecutivo, hasta llegar a pagarse una media de 1.682,1 euros por metro cuadrado. Por contra, el ritmo de crecimiento de los precios de la vivienda usada –por cuyo metro cuadrado se pagaba una media de 1.389,1 euros– ha aumentado por

cuarto trimestre consecutivo. De hecho, los incrementos detectados hace ahora un año fueron un punto superiores en el caso de la vivienda nueva (18,51%) y dos décimas inferiores en el de la usada (16,76%).

Sólo durante los tres primeros meses del año, también se notó un mayor impulso de la vivienda de segunda mano frente a la nueva, puesto que los crecimientos fueron del 4,4% y 3,5%, respectivamente.

Fuera de las capitales

En capitales de provincia, las viviendas nuevas se encarecieron en lo que va de año el 3,5% y las de segunda mano el 4,21%, mientras que fuera de ellas los incrementos fueron del 3,54 y 4,6% respectivamente. Según explicó ayer en rueda de prensa el presidente de Tinsa, Ildefonso Ortega, este fenómeno de que las subidas sean mayores fuera de las capitales se debe a que los precios de las viviendas de los centros ya han subido tanto que la demanda se ve obligada a buscar pisos en los alrededores.

El presidente de Tinsa –que ha obtenido los datos a partir de la tasación de 85.780 viviendas nuevas y 52.967 usadas– no se atrevió a aventurar cuál será la evolución de los precios de las viviendas durante el conjunto del año. Aún así, reconoció que se ha detectado una «cierta acomodación de los precios», pero «no hay ningún dato objetivo que haga pensar que el mercado va a la baja», puesto que «la demanda sigue extraordinariamente fuerte».

El precio de la vivienda sigue disparado, con un aumento del 17% en el primer trimestre

Los pisos usados suben un 16,75%, según Tinsa, que prevé una moderación este año

CRISTINA GALINDO, Madrid
El precio de la vivienda sigue imparable. La vivienda nueva se ha encarecido de media otro 17,31%, y la usada, un 16,94% en el primer trimestre respecto a idéntico pe-

riodo del año pasado, según Tinsa, sociedad especializada en la tasación de inmuebles. La firma constata una ligera desaceleración de 1,2 puntos en los precios de los pisos nuevos respecto al último trimestre

de 2003, mientras que el valor de las viviendas de segunda mano se ha acelerado en 0,18 puntos. Tinsa espera que los precios, que se han más que duplicado en los últimos cinco años, se moderen este año.

La compra de piso resulta cada día más costosa. Los bajos tipos de interés permiten hipotecas más baratas y han impulsado la demanda, lo que ha permitido que el mercado absorba la adquisición de un récord de 600.000 viviendas anuales. Pero a costa de que el endeudamiento de las familias, que destinan la mitad del salario medio bruto a la adquisición de casa, esté por las nubes. Esta evolución vuelve a echar por tierra las previsiones del sector, que vaticinó que la moderación comenzaría el año pasado, tras cinco ejercicios de subida imparable. Entre marzo de 1999 y 2004, el precio de la vivienda se ha elevado un 109,7%, según los cálculos de Tinsa.

Los datos relativos al primer trimestre, publicados ayer por esta firma, ofrecen claroscuro. Se ha detectado una ligera desaceleración en la vivienda nueva. El precio subió de media un 17,31% en los últimos 12 meses, hasta 1.682,1 euros el metro cuadrado construido. Este ascenso es menor que el registrado en el último informe, a cierre de 2003, que fue del 18,5% interanual. Sin embargo, en el primer trimestre del año pasado el alza fue mucho menor, del 14,57%.

Demanda muy fuerte

"Hay un cierto atenuamiento de la compra de vivienda nueva", explicó el presidente de Tinsa, Ildefonso Ortega, durante la presentación del informe. "No obstante, la demanda sigue extraordinariamente fuerte, y creo que seguirá esta tendencia", añadió.

Pero la vivienda de segunda mano vuelve a acelerarse. A cierre del primer trimestre, el precio de los pisos usados registró una subida del 16,94% en el último año, 0,18 puntos más que en los tres meses anteriores, hasta 1.389,1 euros el metro. Y las ma-

La vivienda en España

■ VALOR DE TASACIÓN MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE

	% Aumento		
	31-03-04	12 meses	3 meses
Vivienda nueva total	1.682,1	17,31	3,50
Capitales	2.240,8	18,47	3,40
Resto	1.377,3	16,20	3,54
Vivienda usada total	1.389,1	16,94	4,40
Capitales	1.816,7	15,89	4,21
Resto	1.155,8	17,92	4,60

Capitales con valores medios más altos	euro/m ² construido	Capitales con valores medios más bajos	euro/m ² construido
Madrid	2.905,8	Lugo	666,6
Barcelona	2.515,3	Badajoz	950,1
Bilbao	2.285,4	Pontevedra	976,9
Pamplona	1.847,0	Zamora	981,5

■ VALOR DE TASACIÓN MEDIO DE LAS VIVIENDAS LIBRES USADAS



Fuente: TINSA

EL PAÍS

yores alzas se dan fuera de las capitales españolas, según Ortega, porque los pisos que se encuentran en las grandes ciudades han subido tanto que los compradores se ven obligados a buscar piso en la periferia. "La onda de crecimiento de la demanda se está desplazando hacia las viviendas usadas de las poblaciones limítrofes a las capitales", afirmó.

Esta razón explica, en parte, por qué los precios de la vivienda usada en Castilla-La Mancha,

una comunidad que suele registrar alzas más moderadas, han subido un 25,35% en los últimos doce meses, sólo superada por Murcia, con un alza del 25,83%. Muchos ciudadanos que no pueden permitirse un piso en Madrid acaban trasladándose, por ejemplo, a la provincia de Guadalajara. Se trata de un efecto frontera. También ha ido aumentando la demanda en el extrarradio de las ciudades. Así, los precios de las ciudades. Así, los precios en Madrid han subido un 13%,

lo que significa una clara moderación frente a otros trimestres —en igual periodo del año pasado crecieron un 24%—, mientras que en el resto de la región han crecido un 24%.

Otro de los motores de crecimiento del mercado viene dado por la adquisición de viviendas por parte de ciudadanos extranjeros, que están situando su residencia permanente en las costas peninsulares españolas. Esta tendencia explicaría la mencionada subida de Murcia. Los mayores aumentos de precios en esta clase de pisos se registran en la costa mediterránea. Tras Murcia y Castilla-La Mancha, Andalucía fue en la que más han subido los precios en los últimos doce meses (21%), seguida de Cataluña (20%), Comunidad Valenciana (19%) y Baleares (19%).

Badajoz, la que más sube

Respecto a las capitales, Madrid sigue al frente de las más caras (2.905 euros el metro cuadrado), seguida de Barcelona (2.515 euros, tras subir el metro un 22% en el último año). Lugo y Badajoz son las más baratas, con 666 y 950 euros, respectivamente. Sin embargo, los precios en Badajoz experimentaron una fuerte subida del 33%, la mayor de las capitales, seguida de Huesca (32%) y Toledo (32%).

A la vista de estas cifras, los expertos se muestran especialmente cautos a la hora de atreverse a realizar previsiones. El sector espera un alza cercana al 10%. El presidente de Tinsa no quiso hacer un pronóstico. Tampoco quiso valorar las medidas sobre política de vivienda anunciadas por el nuevo Gobierno del PSOE para facilitar el acceso a la compra y el alquiler, pero consideró positiva la invocación a la concertación de la nueva ministra María Antonia Trujillo.

DEBERES PARA LA MINISTRA DE VIVIENDA

Es un comentario habitual entre los ciudadanos que el precio de la vivienda ya no puede subir más porque, sobre todo en las grandes ciudades, alcanza un nivel prohibitivo. Sin embargo, las estadísticas son tercas e indican que la carestía de la vivienda en España es cada día mayor. El precio de la nueva, según los datos de Tasaciones Inmobiliarias (Tinsa), subió el 17,31% en los tres primeros meses de 2004 y el de la usada el 16,94% en relación con el mismo periodo del año anterior. El coste medio de los pisos se ha más que duplicado en los últimos cinco años.

Este tasador no prevé desaceleraciones en la evolución de los precios para el conjunto de este año, dado que la demanda sigue siendo extraordinariamente fuerte, ya que los bancos están firmando más créditos hipotecarios que nunca. Unos préstamos en los que el comprador se endeuda cada vez más a largo plazo y en los que la letra del piso ocupa progresivamente un porcentaje mayor en la distribución de la renta de las familias. Desde el punto de vista sociológico, el dato más revelador del estudio es que los precios que más aumen-

tan son los de la vivienda de las zonas periféricas de las ciudades, a las que se ha trasladado la demanda ante la saturación de los centros urbanos en los que la oferta es muy reducida.

En su discurso de investidura, el presidente del Gobierno situó la solución a este grave problema social entre las prioridades de su mandato. Y anunció un plan que diseñará el Ministerio de la Vivienda –de nueva creación– junto con las comunidades autónomas para poner a disposición de las familias 180.000 viviendas protegidas. Ello requerirá una cuantiosa inversión pública. Zapatero se comprometió también a liberar la bolsa de suelo público que está en manos de la Administración del Estado.

Con la *espada de Damocles* de una posible subida de tipos de interés en Estados Unidos que tendría un *efecto dominó*, es urgente que la nueva ministra de Vivienda convoque a las administraciones afectadas para intervenir en el mercado del suelo. La solución dista mucho de ser fácil, ya que requiere el acuerdo de muchas partes cuyos intereses –políticos y de otro tipo– no son casi nunca coincidentes.