

# La escalada de precios de la vivienda sigue su curso

A pesar de que la subida de los tres primeros meses de la vivienda nueva se ha moderado con respecto al primer trimestre de 2003, la tasadora Tinsa y la inmobiliaria Metrovacesa mantienen una predicción de subida cercana al 17% en 2004.

**EXPANSIÓN Madrid**

Ni el terrorismo, ni el cambio de gobierno, ni la previsible recuperación de las bolsas. Nada parece detener la voracidad de los precios de la vivienda ni la frenética actividad de la promoción residencial. Algunas inmobiliarias, como Metrovacesa, han hecho públicas sus estimaciones para este año, que sitúan la subida del coste final de la vivienda en una horquilla entre el 12% y el 17%, muy por encima de las previsiones del Gobierno, patronal y otras compañías. Considera que durante 2004 el crecimiento de los precios puede ser todavía significativo, al tiempo que tampoco prevé un descenso en el número de transacciones.

En cuanto al número de viviendas que se construirán durante 2004, Metrovacesa calcula que se acercará a las 636.300 de 2003 y, en cualquier caso, "no bajará de las 600.000". Incluso, prevé que las viviendas terminadas aumentarán hasta 75.000.

La subida de un 3,5% del tercer trimestre de 2004 es un punto inferior al 4,5% del trimestre de 2003

Aunque es pronto para valorar el efecto a medio plazo de estos hechos, el primer dato real sobre el comportamiento del primer trimestre de 2004, ofrecido por la tasadora de inmuebles Tinsa, no alienta las perspectivas de una moderación en la subida de los precios. El valor de tasación medio de la vivienda libre nueva en España al cierre del primer trimestre de 2004 ha alcanzado los 1.682,1 euros por metro cuadrado construido, con una subida del 3,5%. La vivienda libre usada se

**Previsiones del mercado inmobiliario, 2003-2004 España (%)**

	2003	2004*
<b>Magnitudes macroeconómicas</b>		
1. PIB, crecimiento real		
1.1. España	2,3	2,9
1.2. Zona Euro	0,4	1,6
2. Ocupados. Crecimiento. Número de empleos		
2.1. Variación media anual	1,9	2,3
2.2. Aumento de empleos	310.000	
3. Tasa de desempleo (% de activos)	11,3	
4. Hogares. Datos ESPA		
4.1. Variación relativa	2,1	2,1
4.2. Variación absoluta	286.100	292.000
5. Tipos de Interés. Créditos-vivienda		
5.1. Valores absolutos, TAE	3,71	3,25
5.2. Valores reales, con deflector del PIB	-0,50	-0,30
<b>Mercado Inmobiliario. Indicadores</b>		
6. Viviendas iniciadas. Cifras absolutas	636.300	600.000
7. Viviendas terminadas	525.000	575.000
8. Stock de viviendas. Variación relativa	2,4	2,6
9. Precios de las viviendas (IV trimestre)		
9.1. Expectativas**	15,5	17,4
9.2. Previsiones de aumento	17,4	12%-17%

(\*) Previsiones. (\*\*) Se obtienen ponderando los aumentos del año anterior al 80% y los de hace dos años al 20%. Fuente: INE, Banco de España, M. de Fomento y Metrovacesa

**Precios de las viviendas, según 'The Economist' (%)**

Países seleccionados	Variaciones nominales		
	1980-2003*	2002	2003*
Alemania	23	-3,3	-4,5
Australia	336	18,4	17,6
Bélgica	175	9,9	4,2
Canadá	187	6,7	4,4
España	1.022	17,4	15,7
Estados Unidos	193	7,7	5,6
Francia	210	9,3	11,1
Holanda	198	4,1	1,9
Irlanda	583	11,1	13,6
Italia	438	9,8	10,6
Japón	37	-4,7	-5,7
Reino Unido	609	24,9	16
Suecia	225	9,2	5,2
Índice global	175	6,1	...

(\*) Se toma como variación de 2003 la tasa interanual del III trimestre. La tasa acumulada de 1980-2003 se ha obtenido añadiendo a las variaciones publicadas por The Economist para 1980-2001 los crecimientos de 2002 y 2003. Fuente: The Economist. 'The house that saved the world', 30-3-2002 y 'Cracks in the brickwork', 3-1-2004

ha contagiado también de la fortaleza de la demanda de pisos y se ha situado en los 1.389,1 euros por metro cuadrado construido, con un incremento en doce meses del 16,94% y del 4,4% en el primer trimestre de este año.

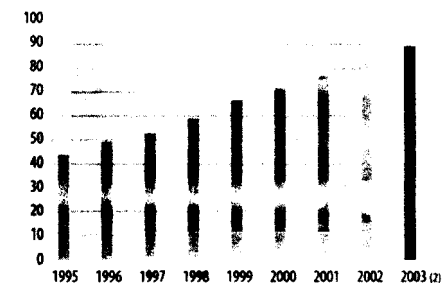
Los datos no obstante sí reflejan cierto descenso de los precios por trimestre si se comparan con los crecimientos experimentados el pasado año, cuando la vivienda nueva creció un 4,5%. No ocurre lo mismo con los pisos de segun-



La construcción de vivienda sostiene la economía española / R. Martín

**Endeudamiento de las familias**

Proporción sobre la renta bruta disponible anual de los hogares, en % (1).



(1) La deuda incluye un crédito bancario y la deuda titulada, a 31 de diciembre (2) Estimación FUENTE: Banco de España EXPANSIÓN

da mano, cuyos precios subieron un 0,2% respecto al 4,22% registrado en el primer trimestre del pasado año.

Estos datos suponen para la tasadora que los precios de los pisos de nueva construcción han registrado un incre-

mento interanual del 17,31%. En cualquier caso, los precios terminaron 2003 con una subida anual cercana al 18%, pese a las perspectivas iniciales de moderación, que se basaban en incrementos trimestrales en torno al 4%.