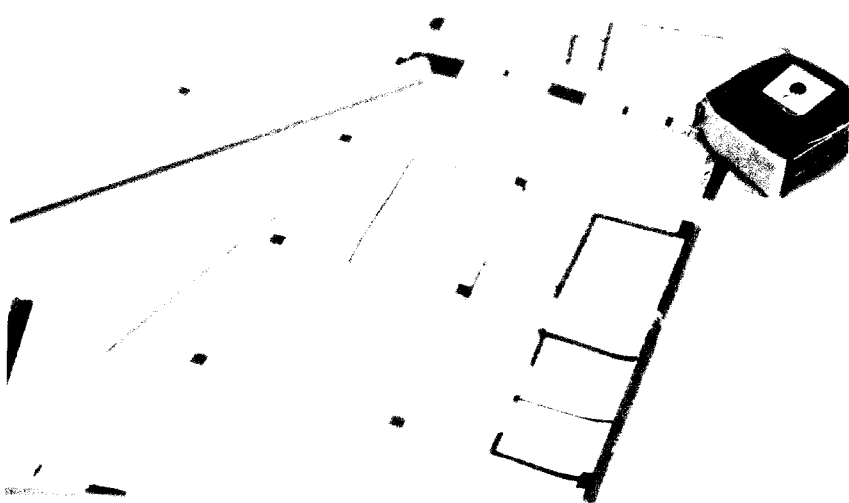


VIVIENDA

El precio de los pisos nuevos sube un 10,7% desde junio de 2004

Según el último estudio de mercado de Sociedad de Tasación, el incremento del precio medio de una vivienda nueva desde junio de 2004 a junio de 2005 ha sido del 10,7%, tres puntos menos del experimentado en mismo período del ejercicio anterior, que fue del 13,8%.



Todo apunta a que los precios seguirán creciendo aunque a un ritmo menos acelerado

EL PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA de tipo medio en las capitales de provincia se ha situado al final del primer semestre de 2005 en 2.390 €/m² construido. De acuerdo a los datos del estudio de mercado realizado por Sociedad de Tasación, el incremento del precio medio semestral (4,5%) ha sido inferior al del último semestre de 2004, que fue del 5,9%, y al del primer semestre de 2004, que fue del 6,2%.

Otro dato que revela el mantenimiento de la desaceleración de precios es que el incremento del precio medio hasta junio de este año ha sido del 10,7%, tres puntos menos que la subida registrada entre junio de 2003 y junio de 2004, cuando el

porcentaje fue del 13,8%. Aunque los precios han subido menos, lo cierto es que han aumentado en todas las capitales de provincia. En ocho capitales, las subidas han sido superiores al 5%. En 20, los incrementos se han situado entre el 4 y el 5% y en las 22 restantes, han estado por debajo del 4%.

Las capitales con precios unitarios más altos siguen siendo Barcelona (3.580 €/m²), Madrid (3.512 €/m²) y San Sebastián (3.475 €/m²), con incrementos respectivos en el primer semestre del 4,0, 3,9 y 3,5%.

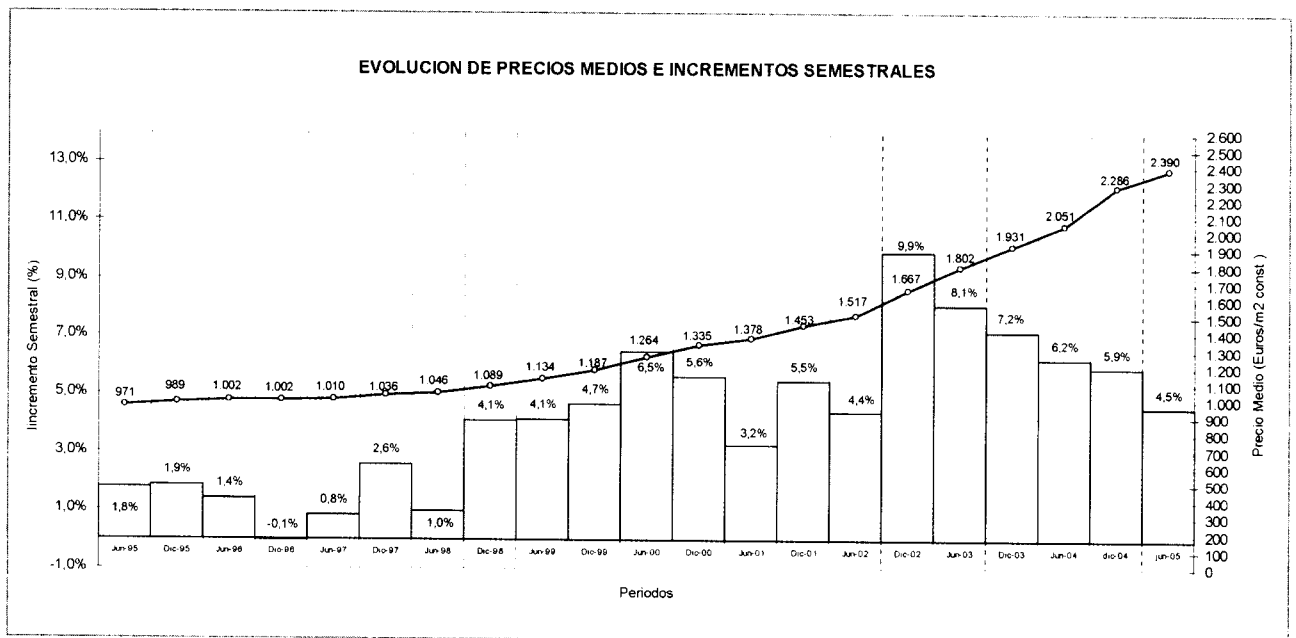
Por contra, las capitales más baratas son Pontevedra, Lugo y Badajoz, cuyos precios unitarios medios no superan los 1.300 €/m².

Por otro lado, el precio medio de la vivienda nueva y las variaciones semestrales en las principales ciudades que no son capitales de provincia han sido los siguientes:

- En las 21 poblaciones de más de 100.000 habitantes el aumento medio en el primer semestre ha sido del 4,7% (incremento anual 11,6%), situándose su valor medio en 1.947 €/m².
- En las 50 poblaciones de más de 50.000 habitantes el aumento medio en el primer semestre ha sido del 4,9% (incremento anual 11,3%), situándose su valor medio en 1.735 €/m².
- En 70 poblaciones analizadas de más de 25.000 habitantes el aumento medio en el primer semestre ha sido del 5,6% (incremento anual 12%), situándose su valor medio en 1.563 €/m².
- En las casi 200 poblaciones analizadas de menos de 25.000 habitantes el aumento medio en el primer semestre ha sido del 7,0% (incremento anual 14,1%), situándose su valor medio en 1.484 €/m².

Según lo expuesto, puede concluirse que el mercado inmobiliario se ha mantenido muy activo y han sido las capitales de provincia medianas y pequeñas las que han experimentado los mayores crecimientos porcentuales.

La demanda, por su parte, también se ha mostrado firme debido, fundamentalmente, a dos factores:



- los tipos de interés continúan bajos: el euríbor a un año, tras un ligero repunte al final de 2004, está experimentando en el último trimestre una tendencia a la baja, situándose en mayo de 2005 en el 2,14%.
- el IPC interanual, tras una tendencia constante al alza durante los

primeros meses del año 2005, ha descrito una bajada en el último mes, situándose en el 3,1%.

Para este año, la demanda de vivienda nueva se mantendrá debido a que las previsiones macroeconómicas indican que la economía española seguirá creciendo y la inflación interanual tenderá a situarse

en el entorno del 3%. En la medida que la inflación no supere las previsiones y se mantengan los tipos de interés, la renta real de las economías familiares para la adquisición de vivienda se mantendrá en el año 2005. Por todo ello, el mercado inmobiliario seguirá siendo una inversión atractiva mientras otras alternativas no mejoren sus previsiones de estabilidad o rendimiento.

PRECIOS MEDIOS POR COMUNIDADES

Comunidad	€/m ² junio 2005	€/m ² dic. 2004	Incremento semestral (%)
Andalucía	1.776	1.704	4,2
Aragón	2.197	2.015	9,0
Asturias	1.745	1.680	3,9
Baleares	1.970	1.890	4,2
Canarias	1.613	1.537	4,9
Cantabria	2.048	1.966	4,2
Castilla y León	1.797	1.724	4,2
Castilla-La Mancha	1.596	1.529	4,4
Cataluña	3.273	3.143	4,1
Extremadura	1.270	1.216	4,4
Galicia	1.406	1.337	5,2
La Rioja	1.700	1.635	4,0
Madrid	3.512	3.379	3,9
Murcia	1.390	1.343	3,5
Navarra	2.229	2.151	3,6
Euskadi	2.938	2.822	4,1
Valencia	1.663	1.603	3,7
Media nacional	2.390	2.286	4,5

Fuente: Sociedad de Tasación

PREVISIONES PARA EL RESTO DEL AÑO

En cuanto a la oferta, el informe de Sociedad de Tasación constata que se mantiene activa. De hecho, los datos del INE de viviendas iniciadas y terminadas durante el primer trimestre de 2005 son similares a los de 2004. La construcción de las viviendas se alejará, no obstante, de las zonas céntricas de las ciudades por la escasez y encarecimiento del suelo.

Tras analizar todos estos datos, es posible concluir que durante todo el año 2005 se mantendrá el clima de confianza que genere una demanda suficiente para absorber la oferta de vivienda, si no se producen modificaciones sustanciales en el crecimiento económico o en los tipos de interés.

Asimismo, es probable que continúe el crecimiento de precios, manteniéndose el ritmo menos acelerado de los últimos períodos ya que el alto nivel alcanzado ha incrementado el esfuerzo que deben soportar las economías familiares para adquirir una vivienda.²⁶