

Las viviendas iniciadas superarán la barrera histórica de 700.000 unidades

La producción de viviendas crece en casi todas las regiones, aunque sobresalen las zonas turísticas como la costa de Valencia o Andalucía. La VPO sigue teniendo una presencia residual.

C. MORÁN. Madrid

La realidad del mercado residencial no deja de arrojar nuevas sorpresas que ponen en entredicho los análisis realizados por las principales instituciones privadas y públicas en torno a la progresiva desaceleración del denominado *boom* inmobiliario y, como consecuencia, a "un aterrizaje suave y sin brusquedades" de los precios de los inmuebles. Esa misma realidad también está poniendo en cuarentena las teorías económicas más clásicas como, por ejemplo, que los incrementos en la oferta se trasladan al consumidor con bajadas en los precios de los bienes.

De no ser así, el mercado residencial tiene que ser la excepción que confirma la regla, ya que nunca antes en la historia de España se habían iniciado tantas viviendas -más de 696.000 unidades en los últimos doce meses según el último informe del Consejo de Colegios de Arquitectos- sin que se hayan apreciado variaciones sensibles en la evolución de

Los precios crecieron un 3,4% en el tercer trimestre y acumulan una revalorización anual del 15,6%

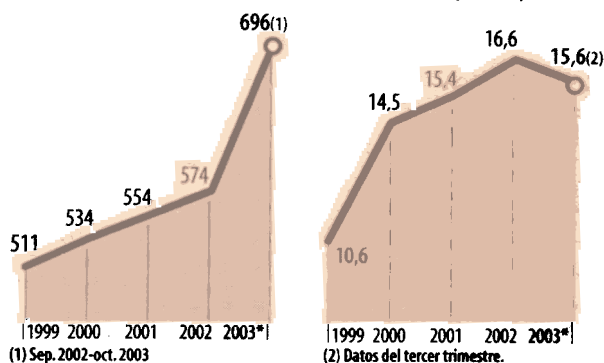
los precios de los pisos. Todo lo contrario; según el último informe sobre tasaciones elaborado por Tinsa, la vivienda nueva se encarece a ritmos anuales del 17%. Es más, el mercado ha experimentado recientemente una

El dinamismo del mercado

Iniciación de las viviendas Los precios en España

En miles.

Tasa interanual, en porcentaje.



FUENTE: Banco de España, Ministerio de Fomento y Consejo Colegio Arquitectos

EXPANSIÓN

Cautelas en las hipotecas

El último informe sobre el grado de endeudamiento de las familias elaborado por el Banco Central Europeo ponía de relieve el espectacular avance de España en esta materia. En relación al Producto Interior Bruto (PIB), los españoles superan la media comunitaria, solo por debajo de Luxemburgo, Holanda, Alemania y Portugal. En concreto, se ha pasado de un ratio de endeudamiento inferior al 40% en 1997, al cerca del 60% en la actualidad. Por esta razón, el Banco de España viene reiterando en sus últimos informes la necesidad de establecer ciertas cautelas o prudencia a la hora de conceder préstamos hipotecarios. Es decir, préstamos por el 80% de los valores de tasación o que la cuota mensual no supere el 35% de los ingresos generados por una familia. Según el informe del Consejo de Colegios de Arquitectos, si se respetasen estas limitaciones, sólo se admitirían hipotecas cuyo coste no superase cuatro veces las rentas del hogar. "Dado los precios actuales, equivale a financiar sólo a los demandantes cuyos ingresos superen dos veces la renta familiar media española", concluyen. Por otro lado, el Ministerio de Fomento publicó ayer la evolución de los precios de la vivienda libre en el tercer trimestre, según los cuales los pisos se encarecieron un 3,42% y acumulan una revalorización anual del 15,6%, algo menor que el dato registrado en el segundo trimestre, el 17,5%.

especie de ciclo dentro del ciclo, ya que el dato registrado entre julio y septiembre lo convierte en el tercer trimestre más inflacionista de los últimos cuatro años junto con el detectado en el mismo periodo de 2001.

Según el informe de los arquitectos, entre julio y septiembre se han iniciado 167.826 unidades, lo que supone un incremento sobre el mismo periodo de 2002 del 3,6%. "En términos numéricos se trata del mayor

número de viviendas visadas de toda la historia en un trimestre de verano", subraya el documento. Pese al mejor funcionamiento

El aumento de la producción es el más elevado en la historia de los trimestres de verano

del programa de vivienda protegida, su peso sobre el total de viviendas iniciadas sigue siendo muy poco representativo. Entre octubre de 2002 y septiembre de 2003 se han visado 61.533 unidades de protección oficial, lo que representa el 8,8% del total.

La distribución regional de la oferta también pone de relieve el tirón de la vivienda destinada al uso turístico donde las inversiones de extranjeros han crecido extraordinariamente. En concreto, en las provincias orientales de Andalucía se han iniciado 135.584 unidades en los últimos doce meses, lo que representa un incremento del 30% respecto al mismo periodo anterior. Lo mismo ocurre en el caso de la Comunidad Valenciana, donde se han iniciado casi 95.000 viviendas, lo que representa un incremento del 18%. Se da la circunstancia que Madrid, donde se están detectando los mayores encarecimientos de los inmuebles, la oferta de nueva planta se está reduciendo. Concretamente, una caída del 13%, hasta sumar 52.381 unidades.