

Pese a la presión creciente de un mercado que no para de calentar los precios de la vivienda, las compañías estiman una demanda de pisos hasta 2008 superior al medio millón de vivienda anuales.

El arte de vender medio millón de pisos al año

Escriben A. Polo y Y. Durán

Los expertos no se lo explican, pero sus previsiones siguen dando cifras de vértigo: la construcción de viviendas seguirá creciendo a ritmo de medio millón de casas al año, al menos, hasta 2008. Estos datos, ofrecidos recientemente por Analistas Financieros Internacionales en un informe encargado por la patronal del sector, Apce, han sido corroborados por el último informe publicado por el Consejo de Arquitectos. Según este organismo, las viviendas iniciadas en 2003 se sitúan en el umbral de las 700.000 unidades, frente a las 574.000 iniciadas en 2002.

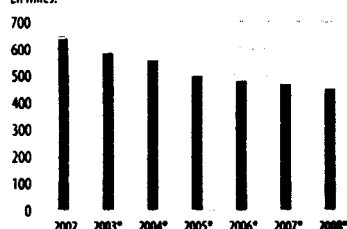
Lejos del fin de la burbuja inmobiliaria, los precios acumulan un incremento del 15,6% desde principios de año, tras experimentar un aumento del 3,4% en el tercer trimestre del año. Nada hace pensar que las recomendaciones de los organismos internacionales y las cautelas de los bancos, que ven como el endeudamiento de las familias crece sin cesar, vayan a servir para frenar el ritmo de la vivienda en España.

Varios indicadores de diversa índole muestran que este dinamismo parecen sostenible en el medio plazo. El primero, la situación de crecimiento económico

Demanda asegurada hasta 2008

Demanda total de vivienda

En miles.

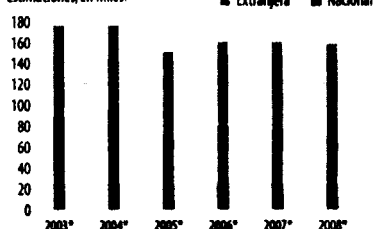


*Previsión

FUENTE: AFI

Demanda de segunda vivienda

Estimaciones, en miles.



EXPANSIÓN

que vive el país y la falta de recuperación en las bolsas, que hace más atractiva la inversión inmobiliaria. Según las estimaciones de AFI, sobre el patrimonio bruto de los hogares españoles, cercano a 5.000 miles de millones de euros (cerca de siete veces el PIB), algo más del 75% se ha concretado en

Viviendas unipersonales y el dinamismo de la inmigración contribuyen a engrosar el parque nuevo pontencial

activos inmobiliarios en el año 2002, frente al 20% que representan los activos financieros.

Los factores demográficos influyen de forma decisiva. Aumentan las viviendas unipersonales, como resultado de la longevidad de las personas y las disoluciones matrimoniales (que crecen a un ritmo del 15% anual). Además, la caída de la natalidad de los últimos años ha sido compensada en buena parte por la llegada de inmigrantes, que empiezan a convertirse en compradores de vivienda. Entre 1991 y 2001 la población ha crecido en un 5%. De este

Los turistas se dirigen cada vez más a la vivienda en propiedad, ya sea de alquiler o en compra

porcentaje, un 62% corresponde al crecimiento de la población extranjera, que poco a poco se coloca en posición compradora. AFI estima que anualmente se crearán 242.000 hogares hasta 2008. De ellos, 190 responden a la dinámica de creación de casas españolas, 45.000 a los procedentes de inmi-

grantes, y 7.000 a los inmigrantes españoles que retornan.

Demanda extranjera

A ello se une las perspectivas de crecimiento de la demanda extranjera de vivienda secundaria, que no ha dejado de crecer en los últimos años, sustentada además por la continuidad de las compras nacionales. Los flujos turísticos se desaceleran, pero no los porcentajes de turistas que se dirigen a vivienda en propiedad, ya sea propia o en alquiler.

Todos estos factores alimentan una demanda potencial de 500.000 viviendas al año, que en opinión de Analistas Financieros, cuyas conclusiones han sido asumidas por la Asociación de Promotores, son susceptibles de construirse por parte del sector español. La previsión optimista está garantizada, con permiso no tanto del mantenimiento de los tipos de interés en niveles del entorno del cinco por ciento, como por los niveles de empleo. Y no olvidemos que, como explican desde la misma firma de inversión, sin el efecto de la construcción sobre el PIB, la economía española hubiese crecido a los mismos ritmos de la media de la UE.