

El precio de la vivienda continuará su escalada

Según las previsiones de los expertos, los pisos podrían encarecerse entre el 6% y el 10%



La demanda de viviendas se mantendrá, según los expertos. / C. MORET

MAR BARRERO

El próximo año seguirá siendo un buen ejercicio para los inversores que han apostado por la vivienda como mecanismo para rentabilizar sus ahorros. Según todas las previsiones, el precio de los pisos seguirá subiendo a lo largo de 2004 muy por encima de la inflación. La horquilla de precios que manejan los expertos del sector inmobiliario para el 2004 sitúa los incrementos entre el 6% y el 10%.

A pesar de los diversos avisos lanzados a lo largo de 2003 por distintos organismos oficiales nacionales e internacionales sobre la existencia de una burbuja a punto de estallar, la verdad es que aún se dan las condiciones para que los precios sigan subiendo en el mercado español:

- La demanda sigue fuerte, aunque ya se han empezado a alargar los plazos de venta.
- Los tipos de interés se encuentran en mínimos.
- Los inversores nacionales e internacionales siguen creyendo en el potencial de este mercado.

Pronósticos

Además, los expertos del mercado inmobiliario descartan que a corto plazo se vaya a producir una caída de precios, sobre todo en Madrid y Barcelona, donde siguen coincidiendo escasez de suelo urbanizable y un alto nivel de demanda.

«Sería deseable que los precios empezaran a moderarse porque es un sin sentido que crezcan a un ritmo tan fuerte, pero, por ahora, no se dan las circunstancias para que eso suceda. Mientras que el suelo se utilice para financiar, no sólo las necesidades de los ayuntamientos, si no también las necesidades de los organismos oficiales, es poco previsible que se vaya a producir una moderación en la escalada de los precios de los pisos», indica José Luis Marcos, consejero delegado de

En los próximos años, las plusvalías vendrán vía alquiler y no por la revalorización de los inmuebles

Roan Asesoramiento Inmobiliario.

En el caso de las provincias del área mediterránea, la evolución de los precios dependerá del comportamiento de los inversores y compradores extranjeros. En Palma de Mallorca, por ejemplo, la demanda, sobre todo la alemana, se ha retraído, lo que ha permitido un ajuste de precios en las viviendas de segunda mano de alta categoría. En la Costa del Sol, sin embargo, la inversión continúa firme, lo que ha provocado incrementos superiores al 20%.

Valencia ha sido una de las áreas que más protagonismo ha cobrado durante las últimas semanas y en donde se prevé un importante alza de la actividad inmobiliaria y de los precios. Según algunas empresas inmobiliarias, la Celebración de la Copa América de Vela en 2007 en aguas de Valencia supondrá un incremento de los precios de la vivienda nueva de hasta el 20%.

Tanto en las grandes ciudades como en las zonas de costa, los gestores de patrimonio aconsejan que la compra se realice sobre plano. Es más factible que una vivienda se revalorice mientras se está construyendo (aumento del precio de los materiales, mano de obra...), que una vez terminada.

También recomiendan que la adquisición se haga en zonas donde el alquiler esté asegurado. En los próximos años, las plusvalías vendrán por esta vía y no por revalorización del inmueble.

Es aconsejable, además, que antes de comprar se estudie en profundidad el mercado y, sobre todo, que se busque asesoramiento, al igual que se hace cuando se quiere invertir en otros tipos de activos.