

La vivienda no echa el freno

Mucho se advirtió de la burbuja inmobiliaria y se dijo que 2003 sería un año de transición en el mercado. Al final, los precios subieron un 17%. Ahora también hay quien pronostica un parón para este año, pero los expertos continúan hablando de crecimientos de precios de dos dígitos.

Escribe **Sonia Aparicio**

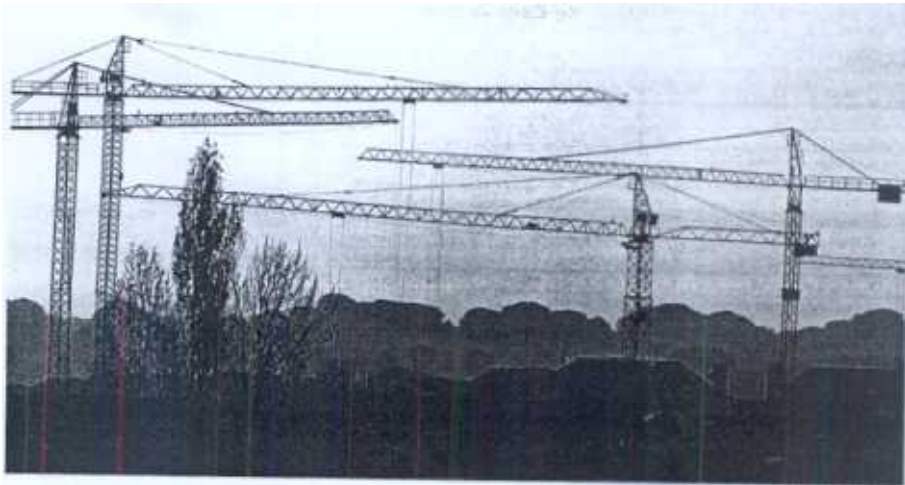
Continuidad, moderado optimismo, año de transición, aterrizaje suave... el gobierno y los expertos se muestran cautos al hablar de lo que puede dar de sí el mercado inmobiliario durante este año. Exactamente las mismas palabras que se utilizaron hace doce meses; y 2003 acabó con una subida media del precio de la vivienda del 17%. El precio medio de los pisos prácticamente se ha doblado desde 1997 y en ciudades como Barcelona y Madrid las subidas se elevan hasta el 125% y el 118%, respectivamente. Y en los últimos 15 años, los precios de la vivienda han subido la friolera de un 248%.

Acabó 2003 y no ha habido ni rastro del pinchazo de la burbuja inmobiliaria de la que habló la revista *The Economist* en el mes de mayo y reafirmó en noviembre, ni de la posibilidad de "brusco reajuste" del que también habló el Banco de España, que en octubre cifró la sobrevaloración de la vivienda entre un 8% y un 20%. También el BCE alertó de una posible "fase de corrección". Aunque las instituciones públicas hacen llamamientos a la cautela, no se palpa miedo en el sector.

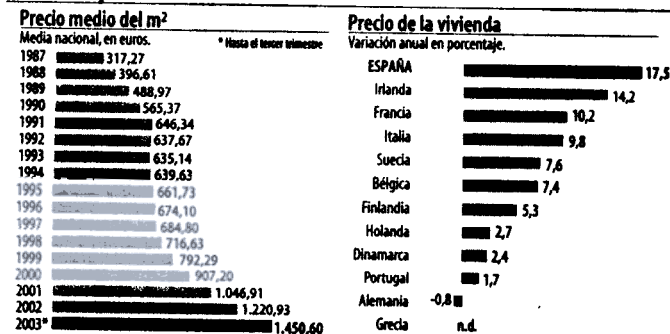
Nadie dice abiertamente que los precios no vayan a seguir subiendo. Solo el secretario de Economía, Luis de Guindos, ha advertido que se está produciendo "una desaceleración del precio de la vivienda". Algo que, de momento, pocos han constatado. La consultora inmobiliaria Tecnigrama si que ha reconocido que el precio de la vivienda nueva en Barcelona ha crecido un seis por ciento en el último semestre de 2003, lo que supone una estabilización de precios, ya que en el primer semestre subieron un 12%. Pero a la vez, Antonio Escudero, presidente de Tecnigrama, da otra paletada de arena al añadir que se mantiene estable el ritmo de ventas.

Subidas de dos dígitos

Sea o no un año de transición, lo cierto es que la mayoría de los expertos apuesta por subidas de dos dígitos en el precio de la vivienda durante 2004. Los estudios



Como la espuma



FUENTE: Ministerio de Fomento y Banco Central Europeo

Según las previsiones, este año se iniciarán entre 500.000 y 600.000 nuevas viviendas en España.

La mayoría del sector cree que el precio de la vivienda subirá en torno al 10% en 2004

del sector hablan de que las principales compañías inmobiliarias "coinciden en que los precios crecerán a tasas más bajas. Los pronósticos sitúan las alzas en el entorno del 10%".

Gerardo Mochales, director comercial y de marketing de Aguirre Newman, cree que "la subida no será del 16% ó 17% como otros años, pero sí de entre el 10% y el 13%", porque, entre otras razones, señala que "el comportamiento del mercado en años anteriores y la dilatación de los ritmos de ventas, debido a que cada vez hay menos demanda insatisfecha y también hay más donde elegir".

Un cálculo similar hace la consultora de servicios inmobiliarios Grupo i la ha cifrado entre el 10% y el 12%.

En Grupo AFI, entre el 5% y el 10%; y en BBVA prevén durante este año revalorizaciones de entre un 6% y un 10%.

El consejero delegado de Sacyr Vallehermoso, Luis Del Rivero, cree conveniente que se desacelere el crecimiento del precio de la vivienda y se establezca en torno a tasas similares a la del IPC," pero a la vez reconoce que la compañía no ha percibido desaceleración en el ritmo de venta de viviendas y no creen que vaya a producirse en 2004, ya que considera que se mantendrán los factores que actualmente impulsan la demanda.

Desde Fadesa también han hecho hincapié en que "la continuidad y el moderado optimismo marcarán 2004".

En 2003 se iniciaron alrededor de entre 600.000 y 650.000 viviendas, y aunque se espera que estos ritmos empiecen a ralentizarse, en 2004 todavía está previsto que se inicien unas 550.000/600.000 viviendas.

También será fundamental para determinar la demanda de vivienda la evolución de los tipos de interés. Y, por el momento, se espera

Los tipos de interés seguirán bajos durante 2004, y ya hay quien habla de nuevas bajadas

que sigan estando en niveles bajos. Los expertos macroeconómicos hablan de subidas de 50 puntos básicos para los últimos meses de 2004, pero ya la semana pasada en algunos medios, como *Financial Times Deutschland*, no descartaban bajadas del precio del dinero en Europa durante el primer trimestre del año.

Bola de cristal para 2005

Si ya es difícil pronosticar qué va a pasar en el mercado inmobiliario este año, más complicado es vaticinar qué ocurrirá durante 2005. Dependerá sobre todo de lo que hagan los tipos de interés y otras variables macroeconómicas, y hay que tener en cuenta que la situación europea y americana sigue sin consolidarse.

Sigue en auge la costa y la montaña

Una de las zonas donde se va a mantener fuerte la inversión durante 2004 será la Costa del Sol. Sobre todo, los pisos y chalets asociados a los complejos turísticos, con buenas vistas, cerca de un campo de golf, con piscina climatizada. "Los precios de estas viviendas podrían aumentar uno o dos puntos sobre la media -es decir, entre el 11% y el 14%-", según Gerardo Mochales, de Aguirre Newman. Este experto cree que también aumentará la demanda de las casas en la montaña, "porque es una compra que luego se utiliza durante más tiempo a lo largo del año". Y opina que las estaciones de esquí van a vivir un momento dulce. Los informes de sector calculan que las zonas más prestigiosas pueden ver incrementos de precios superiores al 20%. Valencia será otro punto caliente, porque será la sede de la Copa América, en 2007.

Hasta ahora los precios habían subido de forma moderada en la capital, pero podrían crecer entre el 20% y el 30%. La creciente demanda de vivienda de costa por parte de extranjeros -una de cada tres viviendas que se compran en España es adquirida por un turista extranjero- hace pensar que la demanda residencial de costa continúa siendo fuerte. Ahora hay 1,2 millones de viviendas en propiedad de extranjeros y, según las previsiones de distintos organismos, acabarán llegando a los tres millones en los próximos años.

Residencial: se busca más calidad

Durante 2004, se va a consolidar la demanda de vivienda con buenas infraestructuras y la calidad de vida que lleva aparejada -servicios de la urbanización y buenas comunicaciones-. Además, "quienes buscan este tipo de viviendas lo van a poder hacer con más tranquilidad, hay más oferta donde elegir, ya no es el no poder darse la vuelta porque te lo quitan", dice Mochales, de Aguirre Newman.