

Los pisos cuestan hasta un 19% más que hace un año, empujados por una demanda estimulada por los bajos tipos de interés

# El mercado de vivienda inicia 2003 con un espectacular incremento de los precios

Los precios de la vivienda han evolucionado en los primeros meses de 2003 con la misma firmeza del año anterior. Los

pisos se han encarecido hasta un 19% en el primer trimestre de este año con respecto al mismo periodo de 2002, esti-

mulados por una demanda que cuenta con unos tipos de interés históricamente bajos y sin otras opciones para el ahorro

tan atractivas. Los expertos alentan que esta evolución puede dar lugar a la formación de una *burbuja inmobiliaria*.

C. MORÁN. Madrid

El mercado inmobiliario no da ni una muestra de flaqueza, en contraste con los signos de menor actividad manifestados por otros sectores productivos, afectados por la debilidad de la economía mundial y el conflicto bélico en Irak. Prueba de ello es la marcha de los precios de la vivienda en los tres primeros meses del año. Según el informe trimestral de la empresa tasadora Tinsa, el precio de la vivienda nueva creció una media del 14,57% en el primer trimestre del año con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, lo que supone que el valor del metro cuadrado se sitúa de media en España en los 1.434 euros. En el caso de la vivienda usada, el encarecimiento es aún más acusado, con incrementos interanuales medios del 19% -1.188 euros por metro cuadrado-. En sólo tres meses el precio de los inmuebles ha crecido más de un 4%, por lo que podría finalizar con incrementos me-

**Los expertos estiman que los precios podrían encarecerse un 16% este año**

dios del 16%, similar a la aportada por el Ministerio de Fomento para 2002.

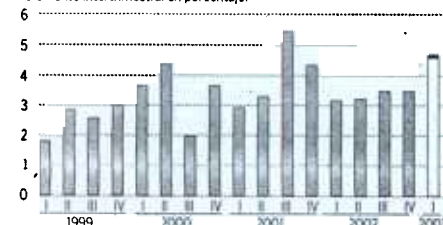
Para el director de Tinsa, Luis Leirado, los factores que han contribuido a la escalada de precios son la favorable evolución de los tipos de interés hipotecarios y la todavía menor rentabilidad que ofrecen otros productos de ahorro como, por ejemplo, la bolsa -el Ibex ha experimentado un descenso medio del 20% en los últimos doce meses-.

**Riesgos**

Las ofertas hipotecarias se encuentran en estos momentos en niveles históricamente bajos, ya que el principal índice de referencia, el euríbor, se encuentra en su nivel más bajo, el 2,41%. Este registro, unido al aumento de los plazos de amortización de la hipoteca, es lo que ha acelerado el ritmo de ventas de inmuebles en los últimos años -se inician una media de 500.000 vivien-

**EN PLENA EFERVESCENCIA**

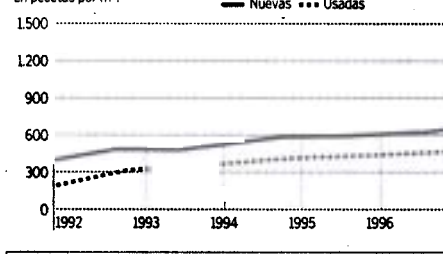
● Precios de la vivienda nueva... Incremento intertrimestral en porcentaje.



● Las provincias donde más crecen... En euros por m². Variación en porcentaje.

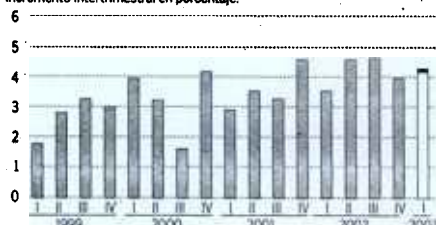


● Una evolución históricamente en alza En pesetas por m². — Nuevas ... Usadas

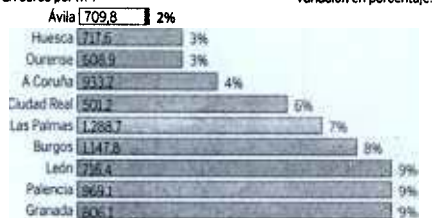


-Fuente: elaboración propia

● ...y usada Incremento intertrimestral en porcentaje.



● ...y donde menos crecen En euros por m². Variación en porcentaje.



## MATERIA DE CAMPAÑA ELECTORAL

La evolución de los precios de la vivienda está siendo uno de los asuntos fundamentales de la campaña electoral de las autonómicas y municipales del 25 de mayo. Por un lado, el Partido Popular pone sobre la mesa el importante grado de ejecución del Plan de Vivienda 2002-2005, "el más social de la historia", en palabras del titular de Fomento, Francisco Álvarez Cascos; y los beneficios fiscales incorporados en el Impuesto de la Renta y, más recientemente, en el paquete de medidas de reforma económica para estimular el mercado de vivien-

das de alquiler. Según el ministro de Economía, la última reforma -beneficios en el Impuesto sobre Sociedades para las empresas que construyan viviendas para arrendar- provocará la construcción de 100.000 nuevos pisos en los próximos tres años. El secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos, señaló ayer que el incremento de precios se va a moderar y que las subidas se irán ajustando progresivamente a la evolución del PIB nominal. El Partido Socialista también ha abandonado los problemas de accesibilidad

a la vivienda en su programa electoral. Para el PSOE, la política de liberalización del PP desde 1996 es la culpable de la actual situación. Por eso, proponen una profunda reforma de la ley del suelo y aumentar presupuestariamente los recursos del Plan de Vivienda. En materia de alquileres, los socialistas reclaman la recuperación de los incentivos fiscales en el IRPF para el inquilino. El objetivo de todas estas medidas es que el esfuerzo que tienen que realizar las familias para adquirir una vivienda se reduzca al 30% de su renta mensual.

das al año-. Las últimas medidas adoptadas por el Gobierno, que obligan a los bancos a bajar las comisiones por novación y cancelación anticipada de los préstamos, podrían alentar todavía más la demanda de pisos. Los expertos ya han anticipado los riesgos de esta espiral de los precios. Según el BBVA, los encarecimientos detectados en los últimos meses contienen ele-

mentos artificiales que no encajan con la marcha del actual ciclo económico, por lo que es probable que tarde o temprano se produzca una *burbuja inmobiliaria*. De hecho, el banco calcula que, por ejemplo, el efecto inflacionista de la introducción de la moneda única provocó un encarecimiento de los pisos del 13% en el periodo 2000-2002. La primera consecuencia "es el em-

peoramiento de las condiciones de accesibilidad". Si para un crédito a 15 años las familias destinaban en 1998 el 33,3% de su renta mensual al pago de la hipoteca, en la actualidad ese esfuerzo se acerca al 48%. Se trata de unas advertencias a las que recientemente también se han sumado otras instituciones económicas como el Fondo Monetario Internacional o la Organización para la Coo-

peración y el Desarrollo Económico, que han recomendado, entre otras cosas, una eliminación de las rigideces que afectan al mercado del suelo -el principal coste de construcción, cuyo valor se ha duplicado en el espacio de dos años- y una supresión de los incentivos fiscales a la propiedad de vivienda.

■ Expansión Inmobiliario  
Págs. 1 a 17

## EL EFECTO DEL AVE Y LA COSTA

El mercado residencial es especialmente sensible a los cambios en la estructura poblacional y a las mejoras de los accesos de comunicación en las grandes urbes. La búsqueda de zonas de descanso en la costa por los demandantes de una segunda residencia y las nuevas conexiones de alta velocidad ferroviaria están provocando que los precios de la vivienda de segunda mano en provincias como, por ejemplo, Málaga crezcan a ritmos del 26% en los últimos doce meses. De hecho, se da la circunstancia de que en provincias como la propia Málaga, Alicante, La Palma o Huelva, el precio de las viviendas es más bajo en la capital que en el resto de la provincia donde está creciendo el denominado turismo residencial. Una parte de esta demanda de vivienda en primera línea de playa está compuesta por pensionistas procedentes del Centro de Europa -Alemania, principalmente- que buscan una residencia en propiedad. En Guadalajara, que tiene asignada una estación del AVE a Barcelona, el encarecimiento medio es del 21%. En el caso de Zaragoza, los precios crecen a ritmos del 20%.

**Menores subidas**

Según el director de Tinsa, Luis Leirado, el encarecimiento de la vivienda de segunda mano se debe a la prioridad de la demanda de vivir en el centro de las ciudades antes que en la periferia. Además, también influyen los mayores márgenes de negociación en la compra con el propietario particular frente a una empresa promotora, y se requiere un menor ahorro previo para su adquisición respecto al necesario en una vivienda nueva. Estos factores explican en parte el encarecimiento de los precios en la capital de España, cercanos al 24% -2.579 euros por metro cuadrado- o en Barcelona, donde el encarecimiento interanual es del 20%. Después de Madrid y Barcelona, las capitales más caras son Pamplona -1.731,5 euros por metro cuadrado- y Burgos -1.525,2 euros por metro cuadrado-. Las menores subidas por provincias se registraron en Ávila, con el 2%; seguida de Huesca y Orense, con incrementos del 3%; La Coruña, el 4%; y Ciudad Real, el 6%.

# El precio de la vivienda nueva sube un 14,5% en los últimos doce meses

De enero a marzo, la revalorización de los inmuebles residenciales ya se sitúa en el 4,55%

MADRID.- Echando por tierra todos los pronósticos del sector, el mercado inmobiliario no ha dado ningún síntoma de agotamiento en los primeros compases del año. El precio de la vivienda sigue subiendo y, además, a un ritmo considerable. Los que compraron un piso nuevo el pasado mes de marzo pagaron de media un 14,8% más caro el metro cuadrado que si hubieran realizado la operación justo un año antes, según el estudio presentado ayer por la firma de tasación Tinsa.

A fecha de 31 de marzo, el precio medio por metro cuadrado en las viviendas de nueva construcción ascendía ya a 1.433 euros. Este promedio, sin embargo, se dispara para las capitales donde el metro cuadrado se situó en 1.891 euros, registrando una subida interanual cercana al 19%. El resto de las poblaciones registran una subida más moderada, un 11,4%, y en las que el metro se sitúa en 1.185 euros por término medio.

Si la subida interanual de los inmuebles nuevos hasta marzo es para hacer temblar a los potenciales compradores, más preocupante es el dato registrado por Tinsa en el primer trimestre de 2002. Desde enero a marzo, la revalorización media de las residencias de obra nueva ascendió

al 4,55%, un nivel desconocido desde el cuarto trimestre de 2001.

Es más: esta revalorización pone en tela de juicio las previsiones realizadas por el sector para el conjunto del año y que situaban el encarecimiento de la vivienda en torno al 10%. De mantenerse esta progresión en los próximos meses, el precio de los pisos sumaría un crecimiento similar al de 2002, un 17%.

## Valor refugio

El aumento de la demanda, sostenida por el crecimiento del empleo y de la economía, y los bajos tipos de interés son los factores que siguen tirando al alza del mercado inmobiliario, explicó ayer el director de Tinsa, Luis Leirado.

No menos importante es el calentamiento que están provocando en este sector los inversores. El ejecutivo de Tinsa indicó que el deterioro de los mercados bursátiles ha provocado el traslado de capital hacia el ladrillo como un valor refugio.

Tampoco la oferta de segunda mano invita a convertirse en propietarios a los potenciales compradores. El precio de la vivienda usada ha crecido en los últimos 12 meses hasta un 18,6%, incluso por encima de la oferta de nueva construcción.

## Tasación de la vivienda en España

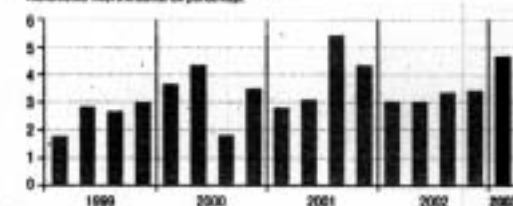
### ■ Valor de tasación medio de la vivienda libre

Medio indiv. anual. Euro/m<sup>2</sup> construido y % variación.

	31-03-02	% Aumento 12 meses	% Aumento 3 meses
Total vivienda nueva	1.433,9	14,57	4,66
Capitales	1.891,4	18,49	6,30
Resto	1.185,3	11,44	3,07
Total vivienda usada	1.187,8	18,60	4,22
Capitales	1.567,5	21,38	4,56
Resto	980,2	16,43	3,92

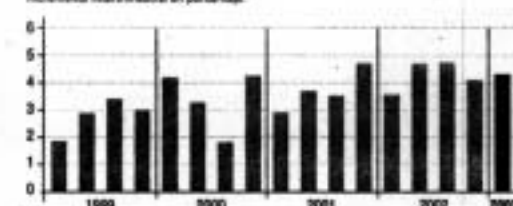
### ■ Valor de tasación de la vivienda nueva

Incremento intertrimestral en porcentaje



### ■ Valor de tasación de la vivienda usada

Incremento intertrimestral en porcentaje



Fuente: Tinsa.

Ángel Pérez / EL MUNDO

Este incremento sitúa en 1.187 euros la valoración media para el metro cuadrado. De enero a marzo, sin embargo, la oferta de segunda mano se apreció un 4,22%, algo por debajo de la obra nueva. En las capitales el aumento interanual de las casas usadas ascendió al 21,38%, situando el precio por metro cuadrado en 1.567 euros.

El encarecimiento del mercado de segunda mano, según el máxi-

mo ejecutivo de esta sociedad de tasación, se debe a la prioridad de los españoles de vivir en el centro de las ciudades antes que en la periferia. Subrayó, además, que ofrece mayores márgenes de negociación en la compra con el propietario que con una promotora y requiere un ahorro previo menor para su adquisición respecto al necesario en la de una vivienda nueva.

# El precio de la vivienda continúa disparado el primer trimestre del año con un alza del 15%

Los pisos usados se encarecen un 18,6% durante los últimos 12 meses

C. G., Madrid  
La escalada inmobiliaria sigue imparable. El precio medio de una vivienda nueva se disparó un 14,57%, hasta 1.433,9 euros por metro cuadrado construido, en los últimos 12 meses, según datos de Tasaclo-

nes Inmobiliarias (Tinsa) al cierre del primer trimestre del año. El mercado de segunda mano se encareció todavía más: un 18,65%, hasta 1.187,8 euros. Las previsiones que manejan los expertos de esta firma apuntan a que los precios se incremen-

tarán al menos un 10% en 2003 si se mantienen los tipos de interés. Según datos provisionales, la principal referencia hipotecaria, el *euribor*, subió en abril por primera vez en 11 meses, hasta el 2,44%, pero todavía se encuentra en mínimos.

Comprar piso es cada vez más caro. El precio de la vivienda se ha disparado más del 80% en los últimos cinco años. El Gobierno y los expertos esperaban que la escalada empezaría a remitir el año pasado, pero no fue así: la subida fue del 16,62% en 2002, según el Ministerio de Fomento, la mayor alza en 13 años. Y 2003 ha comenzado también en línea ascendente.

Una vivienda cuesta ahora un 14,57% más que hace 12 meses y la subida es de casi un 19% en el mercado de segunda mano, según el estudio presentado ayer por el director general de Tinsa, Luis Leirado. Sólo en los tres primeros meses del año, el precio de un piso nuevo subió un 4,55% y el de uno usado, un 4,22%.

Las alzas se dan en todas las capitales españolas (ver gráfico). Girona encabeza la lista, con una subida del 29% en el último año, seguida de Castellón (28%), Málaga (26%), Teruel (25%) y Madrid (24%). Respecto a los precios medios, las ciudades más caras son Madrid (2.579,3 euros por metro cuadrado), Barcelona (2.061,7 euros), Pamplona (1.731,5 euros) y Burgos (1.525,2 euros). Estos datos se refieren a vivienda usada, los únicos que Tinsa ofrece desglosados.

Las subidas continúan, a pesar de que en los últimos cinco ejercicios se han construido unas 500.000 viviendas anuales, todo un récord. Del lado de la oferta, el principal causante es el suelo, cuyo precio se ha disparado más

## Evolución del precio de la vivienda

A 31-3-2003

### % DE VARIACIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS

Subida en un año (en negrita) y, entre paréntesis, subida en tres meses y euros/m<sup>2</sup>.



### LAS MAYORES SUBIDAS DE LA VIVIENDA USADA

Superiores a un 15% en un año.

Provincia	Capitales		Resto provincia	
	euros/m <sup>2</sup>	%	euros/m <sup>2</sup>	%
Girona	1.181,0	29	1.126,6	18
Castellón	895,9	28	773,5	3
Málaga	1.084,4	26	1.345,3	27
Teruel	1.003,1	26	439,2	15
Madrid	2.579,3	24	1.514,3	24
Lleida	858,3	24	652,5	13
Huelva	863,2	23	930,1	22
Zaragoza	1.378,1	23	650,3	7
Alicante	872,6	21	1.147,1	19
Barcelona	2.061,7	20	1.444,8	18
Guadalaj.	1.208,3	19	897,9	23
Huesca	833,8	18	884,8	ed
Valencia	904,3	18	657,6	16
Córdoba	1.010,1	18	507,5	18
Cáceres	917,8	16	460,1	11
Cádiz	1.100,6	16	860,2	12
Jaén	859,6	16	478,0	10
Murcia	1.043,0	16	787,9	23
Baleares	1.408,5	16	1.336,3	13
Cantabria	1.462,9	15	961,4	18
Sevilla	1.173,7	14	807,5	24
Almería	1.111,0	5	957,5	21
Navarra	1.731,5	13	945,5	19
La Rioja	1.284,3	14	605,7	18
Zamora	791,5	8	520,5	18
Tarragona	1.134,5	12	941,2	17
Cuenca	959,6	14	453,6	16
Toledo	1.049,0	13	684,2	16
Segovia	1.437,8	11	762,6	16
Burgos	1.525,2	3	816,8	16
ESPAÑA	1.567,6	21	980,2	18

ed. Sin datos.

de un 120% en los últimos seis años y supone la mitad del coste de una vivienda.

La demanda aguanta la escalada de precios por los bajos tipos de interés, aunque los pisos son tan caros que las familias destinan casi la mitad del salario medio al pago de la hipoteca. Además, parte del ahorro y la inversión en Bolsa se han desviado al mercado inmobiliario.

Si los tipos se mantienen, Tinsa pronostica que los precios subirán por encima del 10% este año. Según datos provisionales del mercado que tiene que confirmar el Banco de España, el *euribor* a un año, la principal referencia hipotecaria, subió en abril por primera vez en 11 meses, hasta situarse en el 2,44%, frente al 2,41% en marzo, informa Efe.

### Sube la tasa de ahorro

Por otra parte, la tasa de ahorro de los hogares subió tres décimas el año pasado, hasta situarse en el 10,6% de su renta disponible, según datos publicados ayer por el Instituto Nacional de Estadística. Con este repunte se rompe la tendencia decreciente que se venía produciendo en esta tasa desde 1995, cuando estaba en el 14,5% de la renta disponible.

El nivel de endeudamiento de las familias preocupa al PSOE, que llevará al Congreso un proyecto de ley para crear un sistema de prevención y protección de los consumidores en situación de sobreendeudamiento.