

# La vivienda sigue siendo un valor seguro

Aunque los periodos de venta se han alargado algo, la promoción y venta de viviendas sigue mostrando una gran fortaleza en España.

La vivienda se ha convertido en uno de los grandes argumentos de debate en las próximas elecciones. La fuerte subida del precio que ha experimentado en los últimos tres años ha provocado que cerca de un treinta por ciento de los españoles no tenga posibilidad de acceso a un piso y se haya quedado fuera del mercado, debido sobre todo a que en nuestro país no existe prácticamente mercado de alquiler.

Los españoles queremos ser propietarios de vivienda en mayor medida que nuestros vecinos europeos y, además, el mal momento que atraviesan los mercados financieros, casi tres años de caídas ininterrumpidas, junto a un aumento notable de la renta de los españoles y a una financiación hipotecaria históricamente barata, está provocando que el boom inmobiliario parezca no tener fin.

Según el estudio sobre el mercado inmobiliario español realizado por Analistas Financieros Internacionales (AFI) con la colaboración de la Asociación de Promotores y Constructores de Madrid (Asprima), el fenómeno que se ha producido en estos años con la vivienda no es único de nuestro país, ya que si exceptuamos a Alemania, que atraviesa una profunda crisis, y en menor medida a Francia, en países como Reino Unido, Irlanda, Bélgica y Holanda, y también Estados Unidos, el efecto habría sido similar e incluso mayor que en España.

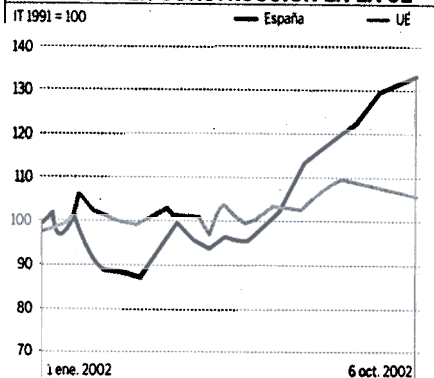
"El boom es acorde con lo ocurrido en otros países europeos, a excepción de Alemania, aunque el proceso de convergencia a niveles de renta y tipos de interés han hecho que esta fase de auge se pronuncie más en el mercado español", explicó José Manuel Galindo, secretario general de Asprima.

## Estadísticas de la vivienda

Año	Proyectos viviendas	Viviendas de obra nuevas, ampliación, y reforma	Licencias municipales a construir y ampliar en rehabilitación	Licencias municipales a construir y ampliar en rehabilitación y rehabilitación	Certificados de fin de obra	Viviendas entregadas	Viviendas terminadas
1990	275.317		233.431	219.725		239.391	281.119
1991	248.442		215.387	204.316		203.856	273.319
1992	264.661	239.981	227.292	217.208	205.893	210.521	222.494
1993	234.083	234.864	222.804	214.574	205.404	197.035	222.885
1994	295.027	294.287	237.214	228.592	219.553	234.912	229.833
1995	337.360	330.261	282.530	273.673	242.122	302.369	221.718
1996	329.456	306.562	265.956	257.610	253.377	286.832	274.022
1997	402.076	368.299	306.455	295.964	272.333	322.732	299.058
1998	460.845	463.099	364.086	351.448	275.596	407.380	298.784
1999	562.261	558.260	404.832	390.885	321.177	510.637	356.366
2000	578.385	594.820	452.842	437.741	366.775	533.579	415.791
2001	549.088	561.186	412.625	396.607	365.660	523.147	505.173
2002*	574.029	575.753	339.143	325.304	303.540	367.328	386.661
91-01	4.250.684	3.951.579	3.392.023	3.268.618	2.727.890	3.733.600	3.319.445
92-01	4.032.242	3.951.579	3.176.636	3.064.302	2.727.890	3.529.744	3.046.126
98-01	2.149.579	2.177.365	1.634.385	1.576.681	1.329.208	1.975.143	1.576.126

\* Datos provisionales. Fuente: Ministerio de Fomento y Dirección General de Política Económica y Defensa de la Competencia

## INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN EN LA UE



Fuente: Eurostat y elaboración propia. Expansión

## Los expertos pronostican una subida de entre el 9 y el 10% para este año

El estudio, encargado por Grupo Planner, y que se ha presentado con motivo de la inauguración del Salón Inmobiliario de Madrid, achaca al enorme tirón de la demanda la subida experimentada en el precio de la vivienda en estos años. La formación de 2,6 millones de nuevos hogares en la última década es la principal causa del boom inmobiliario español. El informe destaca que un 60% de la producción de vivienda se explica por este incremento de la tasa de hogares, sobre todo unipersonales.

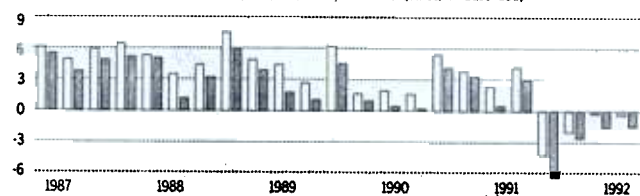
## Hogares nuevos

El número de hogares nuevos se ha incrementado espectacularmente, y no sólo por el efecto de la inmigración o el ligero aumento de la tasa de natalidad. "Desde 1991 a 2001 hemos pasado de tener 11,7 millones de hogares a constituir 14,3 millones; esto supone la

## CRECIMIENTO TRIMESTRAL DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

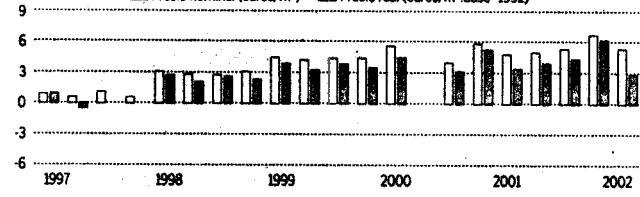
### ● Evolución 1987 - 1992...

En porcentaje. □ Precio nominal (euros/m<sup>2</sup>) ■ Precio real (euros/m<sup>2</sup>. Base=100)



### ● ...versus evolución 1997 - 2002

En porcentaje. □ Precio nominal (euros/m<sup>2</sup>) ■ Precio real (euros/m<sup>2</sup>. Base=1992)



Fuente: Ministerio de Fomento

creación de 2,6 millones de hogares nuevos, que han tenido una capacidad de respuesta de la oferta increíble, con casi tres millones de viviendas nuevas", precisa Ángel Berges, socio director de Analistas Financieros Internacionales (AFI), cuyas conclusiones adelantó EXPANSIÓN el pasado 10 de abril (ver Suplemento Im-

mobiliario de ese día). Para Berges, no se puede hablar con seguridad de burbuja inmobiliaria, ya que "un 80 por ciento de la subida de los precios tiene factores explicativos".

## Tipos bajos

"Este aumento hay que ligarlo a la espectacular reducción de los tipos de inter-

rés y una mejora en las rentas de los españoles", explica Berges, que considera que la demanda estructural de vivienda en España será durante los próximos años de 350.000 viviendas anuales, de las que doscientas mil será demanda por la creación de nuevos hogares y el resto, se debe al tirón de la costa y a la inmigración.

## "El 80 por ciento de la subida de precios tiene factores explicativos"

"Todavía nos queda un 15% de convergencia real con Europa en precios, si bien este año esperamos que se modere la subida de precios hasta un 9 o 10 por ciento", asegura el experto de AFI. Sin embargo, tanto Berges como Galindo llaman la atención sobre la absorción que ha tenido este incremento de precios sobre la ventaja inicial que supuso la bajada de tipos y el aumento de renta.

Berges se refirió en este sentido a que "en el 2002 para comprar una vivienda era necesario destinar más de 6 salarios anuales brutos, igual que en el Reino Unido y por encima de los 5,5 salarios que corresponden a Francia". El estudio pone como ejemplo que este esfuerzo según las condiciones de financiación permite estimar que "un mayor plazo de amortización del préstamo de 15 hasta 20 años equivale a elevar los tipos de interés 2,25 puntos porcentuales".

## PROGRAMA DE LA CONFERENCIA INMOBILIARIA DE MADRID

1 Lugar: Auditorio Sur, Parque Ferial Juan Carlos I, Ifema (Madrid).  
1 Entidad organizadora: Asprima y Grupo Planner.

### 7 DE MAYO DE 2003

10,15 horas  
Presentación del estudio Mercado inmobiliario español  
¿Existe burbuja inmobiliaria en el mercado residencial?  
Intervinientes  
o Ángel Berges Lobera  
Socio-Director, Analistas Financieros Internacionales  
o José Manuel Galindo Cueva  
Secretario General, Asprima  
o Emilio Ontiveros Baeza  
Consejero Delegado, Analistas Financieros Internacionales

### 16,30 horas

El boom inmobiliario español, ¿es sostenible?  
Intervinientes  
o Ignacio Bayón Marín  
Presidente, Realia Business  
o Guillermo Chicote Estruch  
Presidente, APE  
o Mariano Pérez Claver  
Director General, Caja Madrid  
o Rafael Santamaría Trigo  
Presidente, Asprima  
o Antonio Trueba Bustamante  
Presidente, Inmobiliaria Urbis

### 8 DE MAYO DE 2003

09,30 horas  
El suceso como condicionante o no de la evolución del mercado inmobiliario  
o Leopoldo Arnaiz Eguren  
Garante, Arnaiz Consultores.

### o José M<sup>º</sup> de Lara y Carvajal

Director General, Sepes  
o Fernando Martín Álvarez  
Presidente, Martinsa  
o Luis Nozaleada Arenas  
Consejero Delegado, Nozar  
o Ignacio del Río García de Sola  
Segundo Teniente de Alcalde y Concejál de Urbanismo, Ayuntamiento de Madrid  
o Irigo Sáenz de Pipaón y Mengs  
Director General de Urbanismo  
Comunidad de Madrid

### 11,45 horas

El mercado inmobiliario español como inversión: dónde estamos y cómo nos ven los de fuera  
o Javier García-Renedo Martínez  
Presidente, AEEC  
o José Navarro Pinuaga

Director Adjunto de Inversiones, CB  
Richard Ellis  
o Joaquín Rivero Valcarce  
Presidente, Metrovacesa  
o John Sanders  
Director para España, Corio España  
o Jorge Zanotetty Larrea  
Presidente, Atis Real Auguste Thourard  
España

### 16,00 horas

Accesibilidad a la vivienda: precios, financiación y alquiler  
o Amalia Castro-Rial Garrone  
Directora General de Arquitectura y Vivienda, Comunidad de Madrid  
o Nieves Cuiñas Vila  
Directora de Negocio Promotores, Caja Madrid  
o Sifridio Herráez Rodríguez  
Concejál de Vivienda y Rehabilitación.

Ayuntamiento de Madrid  
o José Antonio Moreno Sáinz-Pardo  
Presidente, Detinsa  
o Fernando Rodríguez-Avial Llardent  
Consejero Delegado, Testa Inmuebles en Renta (Grupo Vallhermoso)

### 18,00 horas

Evolución de la demanda de viviendas  
o José Antonio García-Luengo Calafat  
Presidente, Charmartin PISA  
o José Luis Marcos Muñoz  
Consejero Delegado, Asesoramiento Inmobiliario Roan  
o Ignacio Pindado López  
Consejero Delegado, Grupo I  
o Vicente Rubio Mörch  
Director Departamento Residencial, Aquirre Newman  
o Carlos Uriarte Alonso de Celada  
Presidente, Proinca Residencial