

Las playas de Málaga, Cádiz, Almería y Murcia están viviendo una furia constructora que, en los últimos doce meses, se ha traducido en un incremento de precios de hasta el 30%. La desaceleración, de momento, tampoco llega a la costa.

El apartamento en la playa dispara los precios

Un análisis de Amparo Polo

Hace un año, un joven matrimonio madrileño empezó a barajar la idea de comprar un apartamento en la playa. Tenían claro que querían un lugar poco masificado y con buen tiempo la mayor parte del año. Almería podía ser una opción, aunque por entonces les parecía algo arriesgado. Otras zonas como Baleares y Cádiz, con mayor volumen de turistas desde hace años, podían ser una apuesta más segura. La pareja analizó varias promociones, pero no se decidió por ninguna.

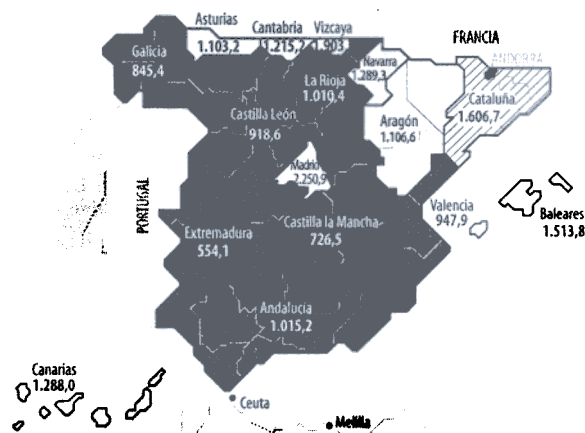
El mes pasado volvieron a plantearse la compra de una segunda vivienda. Tras estudiar otras zonas costeras, decidieron que la provincia más oriental de Andalucía cumplía los requisitos que buscaban. Sólo había un problema. Los precios de las viviendas en las urbanizaciones que habían mirado meses atrás se habían disparado. Y no se trataba de un caso anecdótico. Un apartamento de 60 metros cuadrados y dos dormitorios en una urbanización cercana a la localidad de Vera, que en su primer fase costaba 110.000 euros, suponía ahora un desembolso de 138.000 euros, un veinte por ciento más. La historia se ha repetido en los últimos meses de forma constante. Las viviendas de la provincia de Almería se han encarecido un 23% en los últimos doce meses, según datos de Tinsa, la sociedad de tasación inmobiliaria, aunque si sólo se tienen en cuenta las viviendas de la costa, el incremento llega al 27%.

Crecimiento

El caso de Almería tampoco es aislado. Otras provincias costeras, con fuerte demanda de segunda residencia, han vivido incrementos parecidos e incluso superiores en los últimos meses. El caso de Cádiz, donde los precios crecen un 21% (939,1 euros

Radiografía de los precios de segunda mano

■ < 920 €/m² □ 1.100-1.276 €/m² ■ 920-1.100 €/m² ▨ > 1.276 €/m²



FUENTE: Tinsa

EXPANSIÓN

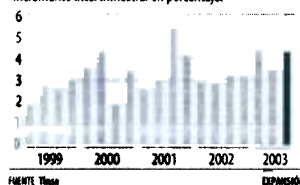
por metro cuadrado) y el de Baleares, cuyos precios se han incrementado un 21% (1.513,8 euros por metro cuadrado), dan idea del impulso logrado en el litoral español. La fuerte demanda existente, tanto de españoles como de otros europeos que quieren tener una segunda residencia en España, han provocado este alza de precios. El caso de Málaga también es llamativo -en esta provincia, los pisos se han elevado un 26%, hasta 1.306,8 euros por metro cuadrado-, aunque el récord lo ostenta Murcia. En esta provincia, los precios de la capital crecen

un 14%, mientras que la vivienda en la zona costera se ha incrementado un 30%, el máximo crecimiento registrado en los últimos doce meses en España. El precio por metro cuadrado de una vivienda usada en la costa de Murcia costaba el pasado mes de septiembre 896 euros.

El Fondo Monetario Internacional (FMI) ha alertado del riesgo de endeudamiento de las familias españolas. Según este organismo, la amenaza de una subida de tipos de interés y una posible desaceleración económica provocarían unas "severas repercusio-

Valor de tasación de vivienda nueva

Incremento intertrimestral en porcentaje.



FUENTE: Tinsa

EXPANSIÓN

El mayor incremento de precios en la costa se registra en Murcia, donde las viviendas valen un 30% más que hace un año

nes". El valor medio de tasación de una vivienda nueva alcanzó en septiembre de 2003 los 1.555 euros por metro cuadrado, un 16,8% más que un año antes.

Zona centro

Si estos incrementos parecen escandalosos, las zonas del centro del país tampoco andan a la zaga, especialmente la zona centro cercana a Madrid. Provincias como Toledo, Cuenca y, sobre todo, Guadalajara, han visto como sus viviendas experimentaban crecimientos superiores al 20%. La decisión de muchos madrileños de vivir en estas ciudades, con precios de viviendas mucho más asequibles, y la llegada del AVE han provocado este espectacular cambio de tendencia. En Guadalajara, la ciudad de España donde más han crecido los precios en los últimos doce meses, el metro cuadrado está en 1.156 euros, un 29% más.

LA INMOBILIARIA CATALANA INAUGURA TORRES ÁGORA

Colonial pone en el mercado madrileño 30.000 metros de oficinas disponibles

EXPANSIÓN, Madrid

Inmobiliaria Colonial inauguró ayer en Madrid las Torres Ágora, un macroproyecto de oficinas con más de 30.000 metros cuadrados, que consta de dos edificios de más de 50 metros de altura unidos por una estructura de cristal. "Se trata de un complejo que hoy está en el interior de la ciudad, puesto que la M-30 ya ha sido absorbida por Madrid, y que dispone de todos los requerimientos de telecomunicaciones y tecnología que una empresa necesita hoy", explica Alberto Alcober, director comercial de la compañía.

El acceso al edificio representa uno de los elementos más característicos del complejo. Es un vestíbulo abierto al exterior, con sala de espera independiente en cada torre, a modo de plaza o ágora grie-

ga, de donde toma el nombre. El complejo alberga en su interior 15 plantas de oficinas de entre 1.800 m² y 2.160 metros cuadrados, de los que cerca de 2.000 se han alquilado a una multinacional británica, según fuentes de la compañía.

Mercado

El proyecto se materializa en un momento del mercado estable, en cuanto a la contratación de espacio, pero con una tasa de disponibilidad creciente -un 7% sobre un parque total de espacio superior a los 12 millones de metros cuadrados-, que hace

Cerca de 2.000 metros cuadrados han sido prealquilados a una multinacional

albergar dudas sobre el efecto que pueda tener sobre los precios de alquiler. De hecho, en lo que va de año los precios pagados por metro cuadrado han descendido en torno al diez y quince por ciento, aunque la bajada en el último trimestre de este año es del 3,5% para los precios máximos del centro de negocios de la Castellana.

Respecto a la oferta, a principios de 2004 empezarán a descender el volumen de metros cuadrados de oficinas nuevas disponibles que saldrán al mercado, ya que un 33% de la oferta futura para el año próximo será para ocupación propia y un 3% ya está pre-alquilado, según los informes de mercados de la consultora Jones Lang Lasalle. Y es que en la actualidad la inmensa mayoría de la oferta disponible es de obra nueva, siendo de hasta el 92

por ciento en algunas áreas.

Esto no va a impedir que la tasa de disponibilidad continúe aumentando, pero si hará que durante la segunda mitad de 2004 llegue a su nivel máximo, a partir del cual comenzaría a descender siempre que se mantengan los niveles de contratación actuales.

De esta forma el acumulado de contratación de oficinas (alquileres y ventas) y edificios tecnológicos en Madrid alcanza a 30 de septiembre los 509.500 metros cuadrados, lo que elevarían las previsiones para todo el año al entorno de 650.000 metros, similar a lo que se contrató en 1998, año muy bien valorado.

Planes

La compañía está rehabilitando en la actualidad el inmueble que compró a Unión



Las torres se sitúan en el anillo de la M-30 de Madrid.

Fenosa en la calle Capitán Haya, "que no pondremos a comercializar hasta mediados del próximo año", confirma Alcober. Colonial alquiló este año un edificio rehabilitado al Ministerio de Agricultura, situado en Alfonso XII, así como un inmueble de Ortega y Gasset al Ayuntamiento de Madrid.

La compañía cerró el tercer trimestre del 2003 con una cifra de negocio de 274

millones de euros, cerca de un 25% más respecto al tercer trimestre del pasado año. La empresa ha registrado entre enero y septiembre de 2003 un beneficio neto de 64,6 millones, lo que supone un incremento del 27% respecto al mismo periodo del año pasado. Cuenta con un patrimonio en alquiler de más de 900.000 metros cuadrados y una reserva de suelo de medio millón.