

La fuerte demanda garantiza el 'boom' inmobiliario hasta 2008

Los nuevos hogares, la inmigración y el capital extranjero sitúan las necesidades del mercado en unas 500.000 unidades al año.

C. MORÁN. Madrid

En 1997 se inició lo que ahora se conoce como *boom* inmobiliario; un ciclo en el que, tras ejercicios con una iniciación de viviendas limitada a las 300.000 unidades por año, se pasó a medias superiores a las 500.000. Todo ello aparejado a un fuerte incremento del precio de los inmuebles que ha hecho pensar a más de un analista en la aparición de la temida *burbuja inmobiliaria*, es decir, encarecimiento fuerte y artificial de un bien no sujeto a la evolución de los principales fundamentos de la economía -PIB, empleo, renta y precio del dinero-. Pero lo cierto es que, según el informe sobre la demanda de futuro elaborado por el Grupo Analistas (AFI) para la patronal APCE, el 84% de la variación de los precios responde a factores explicativos como el incremento del PIB y la bajada de los tipos de interés, y el resto entraría dentro de lo que se entiende por mercado especulativo.

Precisamente, la generación de riqueza -aumento de la renta familiar- y la sensible mejora de las condiciones de financiación de los créditos hipotecarios es lo que ha estimulado a los espa-

Sólo el 16% del incremento de los precios está vinculado a factores especulativos

ñoles a optar por una vivienda en propiedad, una circunstancia que será recurrente en los próximos cinco años a tenor de las conclusiones del informe.

"Esperar es la decisión más irracional, la más lógica es financiarse", subrayó ayer Emilio Ontiveros, coautor del documento y consejero delegado de AFI, en referencia a la situación de los tipos de interés. Según el documento, la demanda potencial de vivienda se situará muy cerca de las 500.000 unidades al año hasta 2008, aunque su composición variará respecto a la actual -mayor número de inmigrantes, estructuras familiares más pequeñas y entrada de capital extranjero-.

En cuanto a la composición de la demanda de viviendas principales o de uso habitual, hasta 2008 se prevé que crezca de media anual a ritmos de 242.000 nuevos

Tipología de la demanda

Vivienda principal		2ª residencia nacional	
En unidades.		En unidades.	
2002	307.800	2002	108.429
2003*	261.700	2003*	87.172
2004*	240.833	2004*	90.705
2005*	242.111	2005*	71.962
2006*	242.111	2006*	78.778
2007*	242.111	2007*	75.519
2008*	242.111	2008*	70.810
2ª residencia extranjera		Otros	
En unidades.		En unidades.	
2002	114.612	2002	115.700
2003*	87.877	2003*	148.200
2004*	83.405	2004*	146.655
2005*	79.104	2005*	103.975
2006*	81.546	2006*	80.217
2007*	84.053	2007*	61.267
2008*	86.628	2008*	54.780

*Previsiones.

FUENTE: AFI

EXPANSIÓN

hogares. Casi un 80% corresponde a la "dinámica de formación de hogares de la población española" y el resto al impacto de la inmigración. Precisamente, el informe concluye que en el próximo lustro comenzará a apreciarse una menor demanda del denominado *baby boom* -personas nacidas entre principios de los sesenta y mediados de los setenta- y una mayor aportación al mercado de los siguientes grupos de edad, es decir, personas entre los 35 y 50 años que sustituyen su vivienda por un inmueble de mayor tamaño o de más calidad.

En los próximos cinco años la demanda vivienda secundaria o segunda resi-

dencia se elevará hasta las 175.000 unidades de media anual. Más de la mitad corresponderá a ciudadanos extranjeros, principalmente procedentes de países europeos como Reino Unido, Alemania y Francia que buscan en España un lugar de descanso. El resto está compuesto por familias españolas. Esta demanda está en su mayor parte compuesta por familias con residencia habitual en Madrid, Cataluña, Andalucía y Valencia.

El informe también pone de relieve que la denominada "demanda de inversión" perderá peso en la medida que otros activos alternativos, como la bolsa, comienzan a recuperar rentabilidad.

Más empleo y pacto del suelo

El informe sobre demanda inmobiliaria se presentó ayer durante la celebración del XXII coloquio nacional de la APCE. Al acto también acudió el vicepresidente primero, Rodrigo Rato, y el ministro de Fomento, Francisco Álvarez Cascos. Rato, que negó una vez más la existencia de una burbuja inmobiliaria, subrayó que el principal factor que ha influido en el dinamismo del mercado en los últimos años es la fuerte generación de empleo. De hecho, en su opinión, cualquier corrección brusca de los precios de la vivienda sería la consecuencia de una contracción previa del mercado laboral. El titular de Economía también mencionó, de pasada, algunos de los flecos pendientes para el buen funcionamiento del sector, entre los que citó el escaso peso del mercado de alquiler o las disfunciones en la oferta de suelo. Precisamente en este punto, el presidente de la APCE, Guillermo Chicote, demandó a los políticos presentes la necesidad de llevar a cabo un pacto político sobre suelo que ponga remedio a la discrecionalidad de los ayuntamientos y que se apueste definitivamente por la liberalización del mercado, y la libre competencia. Es muy probable que la patronal inmobiliaria vuelva a convocar antes de las elecciones generales otro encuentro dirigido a confrontar las diferentes opciones políticas para solucionar este problema.