

La compra de vivienda no cesa

Las inmobiliarias muestran confianza en la continuidad del mercado de la vivienda, fundamentada en la aparición de nuevas demandas, la estabilidad de los tipos y la economía, aunque el talón de Aquiles sigue siendo el encarecimiento del suelo finalista.

El séptimo encuentro de Barcelona Meeting Point tiene lugar bajo el paraguas de un sector que desde hace unos años se concibe como colchón para la inversión y el ahorro. Varias conferencias tienen como reclamo la discusión sobre que productos y lugares son objetivo inversor, y los desarrollos residenciales se configuran como uno de ellos, pese a las insistentes alertas sobre la formación o existencia de una burbuja inmobiliaria. Pero, ¿qué piensan los directivos de las compañías españolas del momento que atraviesa el mercado residencial?

"Las expectativas, aunque con cautela, son positivas pues las condiciones generales no vislumbran un cambio brusco de tendencia, pero creemos en un periodo de estabilidad con un moderado incremento de precios por debajo de los últimos ejercicios", explica Alfonso Ortiz-Echagüe, director general de Parquesol. A Felipa Jove, vicepresidenta de Fadesa, le preocupa la situación del suelo en España, "que tiene mucho peso sobre el precio final de la vivienda, y en este sentido sí creemos que es conveniente que se produzca una moderación en el precio de la vivienda". La directiva recuerda que los promotores "venimos reclamando medidas liberalizadoras del suelo, que faciliten la promoción de determinadas tipologías de vivienda que son muy demandadas por la sociedad y que con las actuales normativas el promotor carece de rentabilidad a la hora de llevarlas a cabo, como por ejemplo la vivienda protegida". Además, advierte que el mercado todavía tiene pendiente la llegada de las grandes inmobiliarias europeas.

Para Sacyr Vallehermoso no existe riesgo de una brusca caída en la demanda de vivienda nueva de precio libre

Crecimiento de la construcción en la UE

En porcentaje, incremento interanual

País	4º trim.00	4º trim. 01	4º trim. 02
Zona Euro	0,9	1,4	-2,7
Unión Europea	0,7	2,0	1,3
Bélgica	2,6	-2,7	-5,9
Dinamarca	-2,9	-3,9	-1,2
Alemania	-5,6	-3,4	-7,0
España	7,0	8,5	0,9
Francia	4,0	-0,4	-2,9
Luxemburgo	4,1	10,1	-0,5
Holanda	3,1	1,3	-4,9
Austria	1,4	-3,4	-3,9
Finlandia	6,6	-3,2	1,8
Suecia	4,5	6,2	-1,3
Reino Unido	-0,3	6,4	8,5

Fuente: Eurostat

en las grandes y medianas ciudades españolas. "Lo que sí esperamos es que el ritmo de subidas de precios y de construcción de vivienda se ralentice por el efecto de que la reposición del hogar habitual empezará a ser menor", dicen.

Esfuerzo alto

Joaquín Rivero, presidente de Metrovacesa, insiste en que el mercado debería tender hacia crecimientos más moderados en precios, y un volumen de demanda inferior, en torno a 350.000 viviendas al año. "Después de las subidas de los últimos años -matiza-, el índice de esfuerzo económico se sitúa en niveles muy altos, que hace difícil pensar en nuevas subidas, ya que los tipos y los

plazos de las hipotecas no pueden bajar ni alargarse mucho más".

"Sorprendentemente, tres años de debilidad económica no han logrado neutralizar la subida del precio de la vivienda, hasta el punto que se ha generalizado entre la opinión pública el debate en torno a si existe o no una burbuja inmobiliaria y, en caso afirmativo, cuándo estallará ésta. En mi opinión, y centrándome en el caso español, encuentro demasiado aventurado hablar de burbuja en un país en el que la mayor parte de la riqueza de las familias está representada por inmuebles, sin olvidar que prácticamente el 90% de la población española es propietaria de su hogar, porcentaje que

Las cifras de BMP se estabilizan

Tras unos años de intenso crecimiento, el Salón Barcelona Meeting Point se ha estabilizado en los 45.000 metros cuadrados, un aumento del 12% con respecto a 2002, y el mismo número de expositores, 600. Para la séptima edición de esta feria, que comenzó el pasado 21 de octubre y se clausura este domingo, los organizadores han reunido como siempre a los pesos pesados de las inmobiliarias españolas más conocidas, y algunos fondos de inversión como GE International, Fountain Capital Partners o Soros Partners, además de intensificar la presencia de directivos procedentes de escuelas de negocios como Iese y Esade, y de los arquitectos, representados por el presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos, Carlos Pezzi, y Jean Nouvel. La próxima cita será en junio, en el Salón Inmobiliario de Madrid.

El dinamismo del sector residencial

en la edificación de Reino Unido y España (%)

País	4º trim. 01	4º trim. 02
Zona Euro	1,3	-2,4
Unión Europea	1,2	-0,8
Bélgica	9,2	-5,2
Dinamarca	-5,0	-0,7
Alemania	-6,2	-7,6
España	5,8	4,9
Francia	5,0	2,8
Luxemburgo	11,3	-2,3
Holanda	3,0	-4,7
Austria	2,8	-9,1
Finlandia	6,7	1,4
Suecia	7,7	1,5
Reino Unido	0,4	9,5

Fuente: Eurostat

se sitúa en el 60% para la Unión Europea", precisa Juan José Brugera, consejero delegado de Colonial. "Considero que lo que hemos vivido en España en los últimos años es un ciclo alcista, que no debe ser confundido con una burbuja inmobiliaria", explica Brugera.

Suelo

Para Procam "existen potenciales consumidores que están dispuestos a pagar determinados precios, debido a un conjunto de necesidades y situaciones que favorecen la existencia de una demanda superior a la oferta. Por lo tanto, la solución al incremento actual de precios, no deseable para nadie, es producto de este exceso de demanda y de

una falta de suelo urbano, que ha provocado que los poseedores del mismo hayan aumentado por el mismo motivo su valor. Entendemos que las administraciones deben facilitar la existencia de suelos urbanos y promover políticas que faciliten la existencia de viviendas a precios asequibles para el gran volumen de potenciales compradores que se encuentran expulsados del mercado", afirman.

Iñigo Aldaz, consejero director general de Realia Business recuerda que "el negocio se está viendo favorecido por los bajos tipos de interés, la estabilidad laboral, y la carencia de otras alternativas de inversión. Además, España manifiesta fenómenos como el

efecto baby boom, un grupo de población entre los 25 y 34 años que componen una demanda insatisfecha de jóvenes, a lo que habría que añadir otros cambios sociales, como la demanda creciente en los próximos años del número de inmigrantes que desean convertirse en propietarios o la de viviendas unipersonales". Entre los aspectos que aún quedan por resolver, Aldaz señala de nuevo el encarecimiento del suelo, "ya que a pesar de los esfuerzos realizados por las distintas administraciones, aún no se ha conseguido acortar los procesos para poner en el mercado el volumen de suelo necesario para satisfacer la demanda, y la alta

Desde Procam y Fadesa insisten en la importancia de la escasez de suelo urbano para el precio

fiscalidad que encarece el proceso de desarrollo de las promociones y por lo tanto el producto final". Luis Pereda, de Grupo Lar, añade que el mercado está quizá en parte influenciado por una gran afluencia al mismo de pequeños inversores como alternativa a otros tipos de producto.

Nesco trabaja con estimaciones entre las 300.000 y las 400.000 nuevas viviendas anuales para los próximos años, una cifra inferior a la actual. No obstante, Juan José Cercadillo, presidente de Hercesa Inmobiliaria, cree que se va a seguir a corto plazo la misma tendencia: "la demanda todavía supera a la oferta, concretamente en Madrid, y a que, a pesar del crecimiento de los precios, las viviendas se sigan comprando por el buen comportamiento de la economía, los incentivos fiscales por la adquisición y los bajos tipos de interés".

Crecimiento sostenido

En metros cuadrados brutos.

2002: 600 expositores

2003: 600 expositores

