

EL PRECIO SUBE UN 17,5% EN JUNIO

La promoción sigue siendo motor de la construcción

El mercado continúa presentando cifras inmejorables. El promotor construye medio millón de viviendas de media en los tres últimos años, vende algo más y los precios para la inversión no paran de subir. Pero ya se estudia quién va a comprar en los próximos años.

La realidad del mercado residencial se caracteriza por un ritmo de construcción en el entorno del medio millón sostenido desde 2000, y todo parece indicar que este año se cerrará en estas cifras. Por el lado de la demanda, aunque según los comercializadores, el ritmo de ventas tiende a estabilizarse en la horquilla de seis a ocho viviendas mensuales en una promoción de cien, aún se dan casos en la costa de ventas superiores a veinte unidades en un mes, como es el caso de una promoción de Huelva.

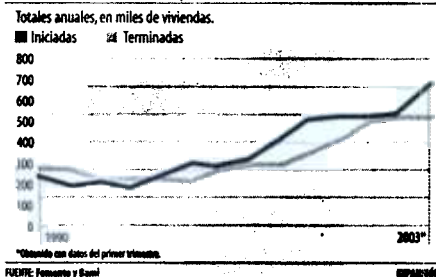
Este ritmo constructor, que sigue siendo el motor de la economía española junto al consumo, incide directamente en la escalada de precios disparatada, que además centra las campañas electorales del año. El precio medio de la vivienda nueva libre se situó

La subida del precio en el segundo trimestre -3,9%- se desacelera frente al 4,77% de enero a marzo

en 1.402,57 euros por metro cuadrado a cierre del pasado mes de junio, lo que supone una subida interanual del 17,5 por ciento respecto a la registrada en igual mes de 2002, según informó ayer el Ministerio de Fomento. Por trimestres, la compra de una vivienda (abril-junio) resultó un 3,90 por ciento más cara que la registrada en los tres primeros meses del año.

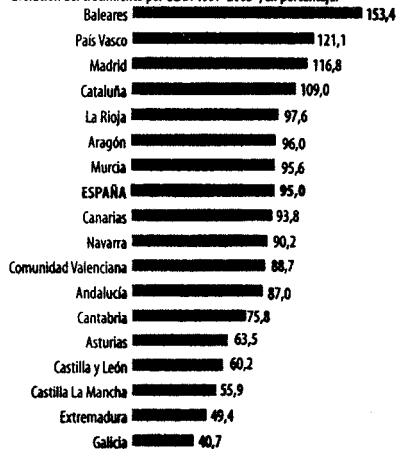
Estos datos confirman la tendencia al alza que aún mantiene el precio de la vivienda libre tras el encarecimiento del 16,62 por ciento registrado en el conjunto de 2002 y lejos de las expectativas de desaceleración esgrimidas por expertos del sector. La Comunidad de Ma-

Viviendas iniciadas y terminadas



El precio se dispara desde 1997

Evolución del crecimiento por CCAA 1997-2003*, en porcentaje.



dríd, que concita gran parte del capital inversor, es donde más subió el precio de los pisos, un 30,46 por ciento en los últimos doce meses.

No obstante, según Fomento, el dato de encarecimiento del segundo trimestre presenta una ligera desaceleración respecto a la subida del 4,77 por ciento que el precio de la vivienda se anotó entre enero y marzo de 2003 respecto al último trimestre

de 2002. En esta línea, y con el fin de prever una continuidad en el negocio, la Asociación de Promotores y Constructores (Apce), ha encargado un estudio para analizar la

Las inmobiliarias calculan que el mercado necesita un millón de nuevas viviendas en alquiler

Previsiones para 2003 del sector inmobiliario

Tasas de variación interanual (%)

| | 2002 | Previsiones 2003 |
|--|---------|------------------|
| PBI, crecimiento real | 2,0 | 2,3 |
| Empleo, Ocupados EPA | 2,0 | 1,9 |
| Tasa de desempleo (% de activos) | 11,4 | 11,5 |
| Expectativas de aumentos de precios de las viviendas (*) | 15,0 | 17,0 |
| Stock de viviendas, Variación (**) | 3,1 | 2,1 |
| Hogares, Datos EPA | 2,0 | 2,0 |
| Viviendas iniciadas, Cifra absoluta (***) | 524.182 | 530.000 |
| Tipos de interés, Créditos-vivienda niveles absolutos | 4,8 | 3,5 |
| Precios de las viviendas | 17,4 | 10%-13% |

(*) Se ponderan los aumentos del año anterior al 80% y los de hace dos años al 20%.

(**) Para 2002 se ha tomado la estimación del Banco de España y para 2003 se ha supuesto que se construirán 650.000 viviendas y desaparecerá el 0,5% del stock.

(***) Se emplea la estadística de viviendas de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos.

FUENTE: INE, Banco de España, M. de Fomento y Bani.

demanda futura del mercado español. La población inmigrante, la capacidad de la costa para hacer frente a los compradores extranjeros, y el incremento en la formación de un nuevo tipo de hogares unipersonales, procedentes de divorcios y separaciones, marcarán el futuro del sector (ver EXPANSIÓN de 17-9-2003). A ello se une la disminución de la superficie de los pisos, como consecuencia también de la menor capacidad de las familias para hacer frente al precio de los mismos.

Estos rasgos de la sociedad española, podrían estar también en el origen de la consideración del ladrillo como inversión casi financiera que están llevando a cabo los españoles. Suben los precios de la vivienda nueva, pero también crecen los de segunda mano, el alquiler, y la segunda vivienda, productos con posibilidad de sacarle algo de rentabilidad frente a los productos financieros. Un dinero que permite pagar la hipoteca.

Las compañías ya están tomando nota. Desde Realia, y dentro del Plan Estratégico ya "hemos contemplado el incremento de demanda que se

está produciendo por la incorporación al mercado de estos colectivos y, de hecho, parte de la vivienda protegida que desarrollamos va dirigida a ellos", aseguran. Necso Inmobiliaria está estudiando la entrada en el mercado de alquiler de vivienda protegida. "Vemos posibles oportunidades que comienzan a vislumbrarse en este segmento de mercado como resultado de los cambios que nuestro país está experimentando", auguran. Fadesa ya hace tiempo que tiene en marcha una línea de vivienda de protección oficial, pero cree "que mercados como el de inmigración requieren un periodo de maduración, y de líneas específicas de financiación".

Reivindicaciones

Las inmobiliarias también están demandando cambios. Las sociedades inmobiliarias calculan que el mercado español necesita un millón de nuevas viviendas en alquiler, según Pedro Gamero, presidente de Testa (Sacyr-Vallehermoso) y de la Asociación de Inmobiliarias con Patrimonio en Alquiler (Asipa). "La gestión de parques de viviendas en alquiler constituye

un refugio para las inmobiliarias ante eventuales crisis o desaceleraciones en la promoción para venta", explica.

Pero cada vez que se menciona un nuevo crecimiento de los precios de la vivienda, reaparece el fantasma de la burbuja inmobiliaria, que parece aliarse con la constatación de un endeudamiento superior al 50% de la renta disponible de las familias, por

El endeudamiento de las familias sigue creciendo, por encima del 35% que aconsejan los bancos

encima del 35% que aconsejan los bancos como límite.

Los directivos coinciden en calificar el fenómeno de alargamiento de un ciclo alcista por coincidir con un sostenido periodo de crecimiento económico. El director general de Urbis, Fermín Molina, apunta que los precios irán "aterrizando suavemente" hasta estabilizarse en incrementos que rondarán el 6% ó 7% anual y, "desde luego, nunca cerrarán por debajo de la inflación prevista". El presidente de Metrovacesa, Joaquín Rivero, se muestra de acuerdo en que se mantendrán las subidas y tan sólo se producirá una bajada en caso de que los tipos de interés suban al menos dos puntos porcentuales, "lo que parece imposible". También Juan José Brugera, consejero delegado de Inmobiliaria Colonial, defiende que lo único que puede ocurrir es que el ritmo de crecimiento de precios se suavice y que, en lugar de vender medio millón al año, se saquen al mercado entre 360.000 y 370.000 unidades. La incógnita futura residirá en el comportamiento de los tipos de interés y el empleo.