

Intec y Europea General de Valoraciones temen que la especulación vuelva al mundo inmobiliario por la falta de suelo—La bonanza económica y la bajada de tipos impulsan al sector

El precio de la vivienda subirá un 5% en 1998

Un estudio dice que va a haber menos casas que las demandadas por los ciudadanos

CARMEN LLORENTE

MADRID.— El precio de la vivienda no va a seguir congelado por mucho más tiempo. Los pisos en España subirán un 5% de media en 1988, según afirma el primer Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español realizado por Intec Consultores y Europea General de Valoraciones.

El incremento de los precios ya ha comenzado en el presente año. Según las expectativas de Intec Consultores las viviendas se encarecerán en 1997 por encima del 2,5%, más que la inflación, que según la previsión oficial se situará en el (2,1%). Se romperá así un largo periodo de estancamiento de los precios. En los últimos seis años la vivienda ha subido por debajo del IPC.

Actualmente, el precio medio en las capitales de provincia de las viviendas nuevas es de 131.854 pesetas por metro cuadrado, con grandes diferencias desde las grandes urbes (Madrid y Barcelona), donde el metro construido vale unas 199.176 pesetas el metro, a las ciudades pequeñas, donde cuesta 81.030 pesetas.

El incremento de los precios está provocado por una mayor demanda de pisos. Según el anuario, durante el primer semestre de 1997, la venta de pisos se ha incrementado un 50% frente a la segunda parte de 1996. La fuerte bajada que han experimentado los intereses de los créditos hipotecarios, la mejora de la economía y la estabilidad política están provocando una reactivación del sector inmobiliario en 1997 que, según Intec, se acentuará el próximo año.

INVERSION EN INMUEBLES.— El estudio pronostica, además, una vuelta a la inversión en inmuebles. Con una Bolsa en máximos históricos y un mercado de renta fija que ofrece rentabilidades inferiores al 6,5%, muchos inversores van a optar por comprar viviendas y oficinas.

Este incremento de la demanda previsto para 1998 irá acompañado de una caída de la oferta (en 1997 ha descendido con fuerza la concesión de licencias para la edificación), que se traducirá en un aumento de los precios.

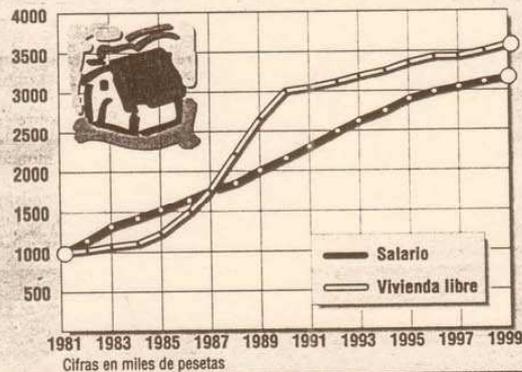
En opinión de Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de Europea General de Valoraciones y autor del anuario inmobiliario, 1988 puede ser el inicio de una nueva época de desmesuradas subidas y elevada especulación si no se saca al mercado más suelo urbanizable, especialmente en las grandes ciudades.

Por ello, Rodríguez Acuña y José Barta, presidente de Intec Consultores, reclaman a las distintas administraciones, especialmente a comunidades autónomas y ayuntamientos, que aceleren la salida de suelo urbanizable al mercado. «La situación actual del mercado de la vivienda en España es óptima, por lo que es necesario liberar suelo y agilizar el procedimiento administrativo de concesión de licencias de edificación, para que no se repita la época de especulación que se vivió en los años 80», afirma el autor del anuario.

Ambos expertos coincidieron en señalar que la nueva Ley del Suelo, que se tramita ahora en

Suben los pisos

La subida de la vivienda desde 1990 ha sido paralela a la de los salarios. Sin embargo, en 1998 puede romperse esta tendencia.



Fuente: Intec consultores

MCO / EL MUNDO

el Parlamento, será ineficaz para conseguir rebajar el precio final de la vivienda, debido a que la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la ley vigente deja prácticamente sin contenido las competencias de la Administración Central.

ESPECULACION.— Esto provocará, según Barta, que sean las comunidades autónomas y los ayuntamientos quienes decidan, finalmente, si sacan suelo al mercado, con lo que se repetirán situaciones de especulación, ya que el suelo es una de las principales fuentes de ingresos de los municipios.

«La nueva normativa será «papel mojado si luego las comunidades autónomas y ayuntamientos no quieren sacar suelo»,

afirma el presidente de Europea General de Valoraciones. Para Intec el problema de suelo es especialmente acuciante en Madrid y Barcelona. En el caso de Madrid y su área metropolitana, según el último censo, hay 24.000 solares, de los que un 25% es de propiedad pública.

La reactivación del sector inmobiliario no sólo va a afectar al mercado de viviendas. Según el anuario inmobiliario, las oficinas y los inmuebles turísticos han iniciado una recuperación que se traducirá en una subida de los precios durante los dos próximos años.

En el caso de viviendas turísticas los precios ya están experimentando importantes subidas en Canarias, Mallorca y algunas localidades de la costa andaluza.

Pisos de dos y tres dormitorios: 14 millones

Intec y Europea General de Valoraciones han editado el primer anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario en el que se recogen los principales datos del sector a 31 de diciembre del pasado año.

Según este informe en España hay algo más de 18 millones de viviendas. Hay una casa por cada 2,2 habitantes. Sin embargo, el reparto no es equitativo hay más de 300.000 familias que no pueden acceder a un piso en propiedad.

España destaca dentro de Europa por ser el país donde un mayor número de ciudadanos tienen casa propia. El 85,13% del parque de viviendas es en régimen de propiedad, sólo un 14,87% es en alquiler.

Los pisos como término medio tienen 107 metros cuadrados (tres dormitorios) y cuestan unos 14 millones de pesetas, lo que supone que un ciudadano tendría que destinar el sueldo íntegro de más de seis años para comprarse una casa. Este anuario, que, según sus

Situación del mercado inmobiliario	
Parque de viviendas	18.023.100 viviendas
Viviendas en propiedad	85,13%
Viviendas en alquiler	14,87%
Rel. población/parque de viviendas	2,2 habitantes
Demanda potencial año	604.615 viviendas
Demanda solvente año	297.314 viviendas
Stock viviendas	432.144 viviendas
Precio vivienda nueva libre	131.854 ptas/m ²

promotores, se actualizará cada año, recoge información estadística sobre el sector inmobiliario de 76 municipios españoles al 31 de diciembre de 1996, con datos que van desde los

precios de las viviendas, oficinas y otros inmuebles; la evolución de la oferta y la demanda, y la evolución económica.

Otro estudio sobre el sector inmobiliario, elaborado por la empresa Knight Frank, destaca que en los últimos años los ciudadanos se están mostrando más exigentes a la hora de elegir casa.

El inquilino valora cada vez más elementos, como el portal, los pasillos, los ascensores, sistemas de seguridad y se incrementa la solicitud de áticos y plazas de estacionamiento.

Los ciudadanos, ya sea para comprar o alquilar prefieren pisos de dos y tres dormitorios. Muy pocos buscan apartamentos o estudios.

Knight Frank indica que, respecto a la comercialización de promociones de obra nueva, también se exige un servicio de postventa «más esmerado» y se implanta el sistema de compra sobre plano para poder hacer reestructuraciones antes del inicio de las obras.