

El precio de los pisos, más cerca de las nubes

La demanda de vivienda se mantendrá hasta el 2005 y durante el próximo año el precio se incrementará un 5%

Madrid / D16.- El precio de la vivienda subirá en las grandes ciudades de España una media del 5% durante el año que viene, frente al 2% que se espera crezca durante este año, según los datos reflejados en el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español de 1997, presentado ayer por José Barta Juárez, presidente de la consultoría inmobiliaria Intec Consultores, y Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de Europea General de Valoraciones.

Este crecimiento en los precios de la vivienda, según Rodríguez, "se producirá por la constante demanda que seguirá creciendo hasta el año 2005, según los datos demográficos en relación con la petición de vivienda" y por la buena perspectiva económica y de financiación.

A su juicio, en 1998 se producirá un repunte de los precios en las principales capitales españolas, sobre todo en las que no hay suelo urbanizable suficiente, en función de la ley de la oferta y la demanda y que son un buen número. Para Rodríguez, el proyecto de ley del suelo, tal y

como está, es "papel mojado si luego las comunidades autónomas y ayuntamientos no quieren sacar suelo".

En el caso de Madrid y su área metropolitana, según el último censo, hay 24.000 solares, pero insistió en que el problema es que el 25% de este suelo es de propiedad pública y no se quiere sacar al mercado.

Barta, incluso, acusó al

**En Madrid hay
24.000 solares de
los que un 25% son
de titularidad
pública**

Ayuntamiento de Madrid de "fomentar la especulación" haciendo subastas al alza de suelo, a la vez que insistió en la necesidad de actualizar las rentas antiguas de las viviendas, porque dijo que se está degradando el centro de las grandes ciudades como Madrid y Barcelona. Por otra parte, y según un informe del departamento de

obra nueva de la inmobiliaria Knight Frank, los ciudadanos que demandan la compra o el alquiler de una vivienda han modificado sus tendencias y se han vuelto más exigentes en cuanto a los acabados, ubicación y servicios del inmueble en el que van a vivir.

Según el informe, en Madrid existe una mínima parte del mercado que busca un alquiler de estudios y apartamentos pequeños, ya que la mayoría prefiere pisos de 2 y 3 dormitorios con posibilidad de comprar.

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 aparcamiento, aunque la mayoría prefiere que éstos no se alquilen a personas ajenas al inmueble. El estudio refleja que la mayoría de las ventas se efectúan al inicio de una promoción y que los compradores de viviendas exigen más a las promotoras y están más informados de los detalles técnicos de los inmuebles, así como de la financiación e hipotecas.

Mayor demanda

Los expertos auguran que la vivienda subirá un 5% en 1998

R. MINER. Madrid

El precio medio de la vivienda en España puede experimentar un repunte en 1998 y aumentar hasta un 5%, aseguraron ayer en Madrid los consultores inmobiliarios Fernando Rodríguez y R. de Acuña y José Barta.

Este dato es susceptible de corregirse a la baja en el conjunto de la vivienda libre y vivienda de protección oficial, éstas últimas tienen un mayor peso el año que viene. El mercado residencial va a tener una demanda creciente hasta el 2002-2005. El primer semestre de 1997 ha contemplado ya un tirón de la demanda de vivienda, hasta el punto de que las ventas comprometidas de viviendas generadas en este periodo por algunas promotoras han crecido un 46% respecto al año anterior.

En la actualidad la vivienda que se inicia no está en el mercado más de un año hasta que se vende, y la demanda solvente de residencial está disolviendo el stock, por lo que en el "segundo semestre de 1998 tendrá lugar un repunte de precios, por no haber suficiente oferta de suelo en el mercado", manifestaron los presidentes de RR. Acuña & Ass. e Intec Consultores, en la presentación de su *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español en 1997*. En su opinión, por tanto, "estamos en un buen momento para comprar vivienda".

La clave, el suelo

El Gobierno debe acelerar los mecanismos para la salida del suelo al mercado, según los expertos. El legislador debe tener en cuenta el proyecto de ley que se tramita en el Parlamento y que los promotores quieren suelo suficiente, y "si las comunidades y los ayuntamientos no quieren sacarlo al mercado, el repunte de precios del suelo y la vivienda será mayor".

El año que viene, sin embargo, las perspectivas apuntan a un recalentamiento, debido a la mayor demanda y a la escasez de suelo barato.