

Expansión INMOBILIARIO

SUMARIO • Los precios de la vivienda en Madrid y Barcelona • La mutua seducción de Apollo y MedGroup • Castellana 110: una remodelación radical por dentro y por fuera • La Guía: evolución de los centros comerciales en España

Ayuntamientos y comunidades autónomas deben promover en 1997 una oferta de suelo barata, aseguran los expertos

El precio de la vivienda, un reto para el Gobierno

RAFAEL MINER

Abaratar la vivienda se ha convertido en un verdadero desafío para el Gobierno, que observa cómo los expertos ponen la pelota en su tejado. O se cumplen sus previsiones de una mayor oferta de suelo barata, o aumentarán los precios de nuevo.

Las viviendas iniciadas disminuyen en España, pero poco a poco las ventas se animarán este año, y se irán absorbiendo los stocks a lo largo de 1997, con un descenso del precio medio de la vivienda.

El año que viene se construirán más viviendas y se reactivará la demanda, junto a un progresivo descenso de los tipos de interés.

Este es un posible escenario ideal, cuya plasmación "depende de la oferta de suelo", según los expertos consultados.

"Si se cumple la previsión de oferta de suelo barata por el Gobierno, no habrá aumento de precios hasta fin de siglo", asegura el profesor Fernando Rodríguez y R. de Acuña, presidente de RR. de Acuña y Ass., y de Europea General de Valoraciones.

La política, clave

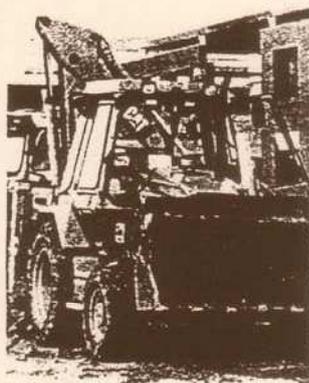
Si no se cumple esta previsión anunciada de "sacar suelo suficiente y barato, subirán los precios, y si el aumento es por encima de los salarios, habrá más stocks de modo automático", opinan Fernando R. de Acuña y su colaborador Javier Moreira.

A su juicio, "es vital que la política se cumpla", teniendo en cuenta el impacto del precio del suelo en el de la vivienda (ver cuadro).

Comparte esta postura el presidente de los promotores constructores de Barcelona, Enric Reyna. "Cabe esperar que el Gobierno profundice en el proceso de liberalización del mercado del suelo, con el obje-

■ La clase media joven y la más pobre son las más perjudicadas, aseguran todos

■ Si la demanda solvente, que compra, se sitúa por encima de las viviendas iniciadas, habrá reactivación



REPERCUSIÓN DEL SUELO EN LA VIVIENDA EN ESPAÑA

	Precio suelo		Precio suelo		Precio suelo			
	plaz./m ² repercusión	Precio vivienda	plaz./m ² repercusión	Precio vivienda	plaz./m ² repercusión	Precio vivienda		
España	35.300	137.000	18.000	119.000	Tarragona	22.500	124.000	
Almería	24.200	110.000	Burgos	35.500	165.000	Badajoz	19.000	96.000
Cádiz	41.600	133.000	León	22.300	126.000	Cáceres	21.300	106.000
Córdoba	37.200	126.000	Palencia	23.000	127.000	La Coruña	30.100	141.000
Granada	30.500	120.000	Salamanca	43.000	159.000	Lugo	14.700	109.000
Huelva	22.200	102.000	Segovia	28.000	135.000	Orense	20.000	117.000
Jaén	26.600	109.000	Soria	18.600	120.000	Pontevedra	18.900	123.000
Málaga	24.200	110.000	Valladolid	33.000	143.000	Madrid	80.000	238.000
Sevilla	34.800	122.000	Zamora	14.000	113.000	Murcia	28.000	114.000
Huesca	11.000	98.000	Albacete	15.200	102.000	Pamplona	41.900	148.000
Tenue	9.000	95.000	Ciudad Real	14.800	105.000	Alicante	26.100	103.000
Zaragoza	33.800	135.000	Cuenca	18.600	118.000	Castellón	22.800	98.000
Oviedo	40.000	160.000	Guadalajara	30.000	126.000	Valencia	36.000	125.000
P. Mallorca	25.000	120.000	Toledo	23.100	108.000	Vitoria	46.100	180.000
Las Palmas	22.600	115.000	Barcelona	75.200	240.000	S. Sebastián	87.300	250.000
Tenerife	23.900	130.000	Girona	23.600	118.000	Bilbao	58.000	200.000
Santander	35.000	156.000	Lleida	19.700	112.000	Logroño	29.400	128.000

FUENTE: R. R. de Acuña & Ass. 1996

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA (1990-1995)



tivo de abaratar su precio y el de las viviendas que sobre él se construyen", afirma.

José de Pablo, presidente de la Sociedad de Tasación, matiza que "el aumento de precios de la vivienda en los próximos

años depende de varias variables económicas y sociales, una de las cuales es el precio del suelo". De Pablo reitera que el precio del

suelo "es una de las principales variables, aunque no la única". Los modelos

res, etcétera", y "predicen a 24 meses qué va a suceder", asegura.



José de Pablo, presidente de Sociedad de Tasación.

De Pablo: "tramitación ágil del suelo"

■ "Si existe oferta de suelo barata, no habrá subida de precios hasta fin de siglo", dice Fernando Acuña

■ El descenso demográfico hará caer la demanda potencial

R.M. "Es fundamental e imprescindible que los ayuntamientos y las comunidades autónomas agilicen los procedimientos de tramitación y gestión del suelo, como paso previo imprescindible para abaratar el suelo y, en definitiva, las viviendas", asegura José de Pablo, presidente de Sociedad de Tasación. Desde la perspectiva que ofrece haber valorado en 1995 cerca de cien mil inmuebles, activos empresariales y empresas, por un importe de 2,5 billones, De Pablo llega a afirmar que "si no se consigue esta agilización, cualquier otra otra medida fiscal o económica puede quedar contrarrestada". Fernando Rodríguez y R. de Acuña opina lo mismo. Asegura que conseguir una licencia municipal cuesta entre 3 y 8 meses, según el ayuntamiento, y que un suelo tarda entre 3 y 7 años en ser operativo.

Fernando Rodríguez y R. de Acuña, sentado, con parte de su equipo. De izqda a dcha., P. Ybarra, C. Martínez, J. Moreira, G. Rodríguez, y L. Navarro.

de Fernando R. de Acuña tienen en cuenta "nueve mil variables" -asegura el propio profesor-, entre las que se encuentran la población, salario, empleo, precio de vivienda libre y VPO, viviendas iniciadas, tipo de interés, etcétera", y "predicen a 24 meses qué va a suceder", asegura.

GRAN OCASIÓN

Se vende o permuta URBANIZACIÓN de 35.000 m² edificables.

EN ZONA DE PLAYA

Interesados, dirigirse al fax (91)355 82 64

MADRID AUSTRIAS
150 metros
EXTERIOR
3 balcones calle.
Totalmente reformado.
27.000.000
Tfno.: 364 29 70 / 729 17 61

MORALEJA SOTO
Penthouse. Adosado. 300 metros.
Cinco dormitorios, dos salones,
barrido, garaje, tres baños, dos aseos,
piscina. Colegio enfrente. Espletoad.
66.000.000
Teléfono: 650 37 64

Local/Oficina
En ALQUILER
503 m²
JUNTO A LA VAGUADA
Teléfono: 555 88 99

DESPECHOS CENTRO DE BILBAO
SIN NINGUNA INVERSIÓN
Servicio Integral
CENTRO DE NEGOCIOS
KABE, S. L.
Teléfonos:
(94) 423 05 10 - 423 04 79

DOMA LINA SACRISTAN Y AQUEVEDO INMOBILIARIAS
S.L. (R.C.)
CALLE DE SAN JUAN DE SUVERBIANO, 10. 46100 BURJASSOT (VALENCIA)
CALLE DE SAN JUAN DE SUVERBIANO, 10. 46100 BURJASSOT (VALENCIA)
MAYO 17 1996
EL PRESIDENTE: Fco. JAVIER SUVERBIANO