

DECISIVA NUEVA BAJADA DE LOS TIPOS DE INTERÉS

La nueva reducción del precio oficial del dinero, que traerá consigo créditos hipotecarios más baratos y el estancamiento en los precios, son suficientes motivos para comprar ahora un piso. La alternativa es esperar al año 2000, cuando está previsto que salga abundante vivienda al mercado.

COMPRE SU VIVIENDA AHORA... O ESPERE AL SIGLO QUE VIENE

No dejes para mañana lo que puedes hacer hoy. En el caso del mercado inmobiliario residencial no estaría de más echar mano del refrán. Si usted dispone de unos ahorros y ha decidido comprarse un piso, este puede ser el momento ideal para hacerlo: los precios están relativamente estancados y los tipos de interés han caído varias veces a lo largo del año; la última, la pasada semana, cuando el Banco de España rebajó el precio oficial del dinero en medio punto, hasta situarlo en el 6,75 por ciento, el nivel más bajo de su historia. Esto puede provocar una nueva guerra hipotecaria, con las consiguientes ventajas para el ciudadano, que podrá obtener créditos más baratos para comprarse un piso. Además, hasta final de año no se esperan incrementos apreciables en el precio de las viviendas mientras que, en los dos o tres próximos años, sí son previsibles ligeras subidas.

En lo que va de año, el tipo medio aplicado por el conjunto de las entidades financieras a los créditos hipotecarios ha bajado casi dos puntos y, sin duda lo hará más tras la reciente reducción del precio oficial del dinero, que ha quedado situado

glo cuando vuelvan a producirse bajadas significativas y, con ellas, una nueva oportunidad para el comprador. Es verdad que los esfuerzos por converger en la moneda única requerirán apretarse el cinturón y que la precariedad en el empleo ha quitado las ganas de muchos hipotéticos compradores, que prefieren meter su dinero en refugios más rentables y seguros pero, si se hace caso a los princi-

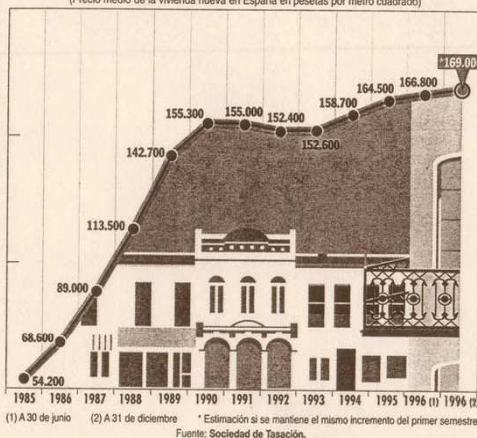
pales brokers, analistas y consultores del sector, el momento para lanzarse a la compra de una vivienda es bueno.

Los expertos coinciden en que el mercado se encuentra en un momento valle o de precios bajos. De hecho, la vivienda nueva ha subido un 1,4 por ciento en el primer semestre del año, un crecimiento inferior al del último semestre de 1995, que fue del 1,9 por ciento. Además, los tipos de interés han caído repetidamente.

No será, por tanto, hasta finales de si-

TRAS EL "BOOM", CRECIMIENTO SOSTENIDO

(Precio medio de la vivienda nueva en España en pesetas por metro cuadrado)



EN CONTINUO ASCENSO

Si se observa el incremento medio anual de la vivienda nueva en España en los últimos diez años puede deducirse que, tras un período de fuertes crecimientos entre 1985 y 1990, el mercado tocó techo en 1991. Desde entonces, salvo la esporádica bajada de 1992, se han registrado aumentos ligeros, aproximados al IPC. La tendencia para los próximos dos o tres años sigue siendo de incrementos de precio, en torno o por debajo del coste de la vida, según cuál sea la fuente consultada. Según un informe de RR. de Acuña y Asociados, el mercado de la vivienda fue muy activo en 1994 a causa de la bajada de tipos de interés y se iniciaron nuevas promociones en 1995. Durante dicho año, la subida de tipos contrajo las ventas y provocó una ralentización de los proyectos. Los descensos del precio del dinero acaecidos en 1996 y las expectativas económicas pueden determinar, según esta consultora, una reactivación de la demanda.

desde el 3 de octubre en el 6,75 por ciento, el nivel más bajo de su historia. Esta reducción del precio oficial del dinero de-

sencadenará una nueva guerra hipotecaria. De hecho, entidades como Bankinter reaccionaban a la bajada de manera inmediata y anunciaban el mismo día 3 una reducción de su tipo preferencial del 7,25 al 6,75 por ciento.

Por si la bajada de tipos no fuera razón suficiente para decidirse a comprar ya, los analistas del sector prevén subidas moderadas de precio en el sector residencial hasta que, a finales de siglo, comiencen a estar disponibles las viviendas promovidas por los planes generales de desarrollo urbanístico de los principales ayuntamientos españoles. El departamento Residencial de la consultora Richard Ellis recomienda explícitamente «que se compre la vivienda»

