

Caen con fuerza las viviendas iniciadas y los proyectos visados, según los Colegios de Arquitectos y RR. de Acuña & Ass.

## El laberinto del mercado de la vivienda

RAFAEL MINER, Madrid

El mercado de la vivienda decae. Las viviendas iniciadas y los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos disminuyen con fuerza. ¿Cómo salir del laberinto? Debe estudiarse mejor el perfil de la demanda, afirma la consultora RR. de Acuña & Ass.

Las viviendas iniciadas en el primer semestre de este año han disminuido un 4,5 por ciento respecto al mismo periodo de 1995; un descenso que obedece básicamente a vivienda libre. Pero la caída se acentúa si el punto de referencia se sitúa en el segundo semestre de 1995: nada menos que un 16 por ciento, según datos del Ministerio de Fomento, procesados por la consultora inmobiliaria RR. de Acuña & Ass., que preside Fernando Rodríguez y R. de Acuña.

La tendencia de futuro no ofrece mejores perspectivas. Los proyectos de nuevas viviendas visados por los Colegios de Arquitectos en el primer semestre de este año han caído también un 5,6 por ciento respecto al primer semestre de 1995. Y, lo que es peor, el descenso fundamental se centra en viviendas de Protección Oficial (VPO), con un descenso de proyectos de un 18 por ciento.

### Arquitectos: confirmación

El Informe de Coyuntura del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España confirma esta desaceleración del mercado residencial.

Entre abril y junio de 1996, el número de viviendas visadas disminuyó un 12,9 por ciento respecto al mismo trimestre de 1995. Prosigue el descenso del sector libre (-10,3 por ciento), y el sector protegido acentúa aún más su caída (-20,2 por ciento), asegura Ricardo Vergés Escufin, coordinador de la Comisión que ha elaborado el informe en el Consejo Superior de Colegios de Ar-

quitectos. Los edificios industriales, comerciales, administrativos y otros continúan también su descenso, "con el agravante de no haber conocido en 1994-1995 un auge comparable al del sector vivienda". En abril-junio de 1996, el presupuesto real en edificios productivos experimentó un retroceso de un 16,5 por ciento respecto al segundo trimestre de 1995, señala Vergés.

### Atonía

La tendencia para lo que queda de año y el primer semestre de 1997 es de "atonía" en las nuevas viviendas iniciadas, lo que puede significar un contratiempo para las previsiones del modelo macroeconómico del Gobierno", asegura Fernando Rodríguez y R. de Acuña.

En su opinión, si las viviendas construidas descienden, es que está aumentando el stock de vivienda en España. Y la causa es doble: por una parte, se ha incrementado el número de viviendas iniciadas a precios no competitivos; y por otra, las ventas se han moderado. El análisis exige un paso más: ¿por qué se han ralentizado las ventas si están bajando los tipos de interés? El profesor Acuña piensa que " toda inversión a largo plazo no requiere solamente un interés bajo, sino garantía de pago en las amortizaciones". El problema parece residir en la verdadera capacidad adquisitiva de la

### RADIOGRAFÍA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

	Visadas 1.º sem. 95	Visadas 1.º sem. 96	% var. 96-95
Andalucía	24.813	19.373	-21,9
Aragón	6.543	4.488	-31,4
Asturias	2.693	2.163	-19,6
Baleares	3.511	2.659	-24,2
Canarias	5.392	5.388	0,07
Cantabria	1.360	1.503	10,5
Castilla-León	11.273	9.675	-14,1
Castilla-La Mancha	8.464	6.798	-19,6
Cataluña	22.656	23.856	5,2
Extremadura	4.425	2.143	-51,5
Galicia	9.168	6.225	-32,1
Madrid	24.048	20.002	-16,8
Murcia	2.990	3.488	16,6
Navarra	2.728	1.817	-33,3
País Valenciano	13.238	10.532	-20,4
País Vasco	6.479	5.406	-16,5
La Rioja	1.084	1.083	-0,09
<b>Total España</b>	<b>151.265</b>	<b>126.971</b>	<b>-16,06</b>

	Visadas 1.º sem. 95	Visadas 1.º sem. 96	% var. 96-95
Andalucía	25.405	27.015	6,3
Aragón	9.162	5.734	-37,4
Asturias	1.251	2.576	105,9
Baleares	2.660	1.491	-43,9
Canarias	7.912	8.190	3,5
Cantabria	2.314	2.032	-12,1
Castilla-León	11.275	11.617	3,0
Castilla-La Mancha	8.753	7.849	-10,3
Cataluña	24.956	31.705	27,0
Extremadura	3.280	3.750	14,3
Galicia	10.779	8.669	-19,5
Madrid	25.995	22.463	-13,5
Murcia	5.289	4.666	-11,7
Navarra	2.628	2.804	6,6
País Valenciano	24.701	18.702	-24,2
País Vasco	7.685	4.537	-40,9
La Rioja	1.401	1.189	-15,1
<b>Total España</b>	<b>175.679</b>	<b>165.790</b>	<b>-5,6</b>

### PROYECTOS DE VIVIENDAS VISADOS EN ESPAÑA

En número de unidades



Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos

Infografía Expansión

demanda del ciudadano medio español, en estos momentos.

Los expertos aseguran que en gran parte de los casos, "la bajada de los tipos de interés se ha visto compensada por un incremento del precio de la vivienda, sobre todo en los estratos de tipo barato".

■ "El precio de la vivienda es alto en relación con el salario. Los promotores deben estudiar detenidamente el perfil de la demanda antes de iniciar una promoción. Además, urge sacar cuanto antes suelo barato", asegura Fernando Rodríguez y R. de Acuña

Las estadísticas oficiales aseguran que el precio del metro cuadrado bajó un 1,7 por ciento en el primer semestre del año -el promedio es de 168.200 pesetas/metro cuadrado (ver EXPANSIÓN, 21/10/96)-. Pero revelan también que el precio de la vivienda tasada prosiguió la senda as-

■ En abril-junio de 1996, las viviendas visadas han caído un 12,9% respecto a los mismos meses del año pasado

■ Los edificios industriales, comerciales y administrativos también descienden

población demandante de vivienda -básicamente entre 25 y 35 años-, ofrece este cuadro:

1) fuerte precariedad en el empleo; 2) salarios bajos; 3) expectativas oscuras de mejora salarial; 4) sueldos de profesionales cualificados iguales o inferiores a los de no cualificados; y 5) evolución por debajo del IPC de los salarios procedentes de contratos renovables. "El precio de la vivienda es alto en relación con el salario", concluye.

### Acceso complicado

El Ministerio de Fomento asegura que el nivel de accesibilidad a la vivienda mejoró sensiblemente en los tres primeros meses de 1996, al compensarse el aumento del precio de la vivienda con el aumento de salarios.

Rodríguez de Acuña opina, sin embargo, que un estudio detenido de la

### Estudio previo

Numerosos promotores se han lanzado a construir "sin estudiar detenidamente el perfil del cliente", asegura Rodríguez de Acuña, quien recomienda estudiar a fondo la demanda antes de comenzar una promoción. Paralelamente, "urge sacar cuanto antes suelo barato para ofrecer viviendas dirigidas a una demanda de baja capacidad económica".