

**Expansión**  
**INMOBILIARIO**

Aunque en Madrid y Cataluña creció respecto a 1995, según RR. de Acuña y Ass.

# La actividad edificadora disminuye

**R. MINER. Madrid**

La actividad edificadora continúa disminuyendo en España. Frente a un aumento de las

viviendas iniciadas en comunidades autónomas como Madrid y Barcelona, la media nacional sufrió en los primeros nueve

meses de este año —de enero a septiembre— una caída del 5,3 por ciento, respecto al mismo periodo de 1995.

La conclusión de los últimos datos sobre viviendas iniciadas que ofrece periódicamente la consultora inmobiliaria RR. de Acuña y Ass. no es ninguna sorpresa. Quizá lo sea algo más la constatación de la remenda desigualdad existente entre comunidades autónomas.

Madrid ha sido la comunidad con un mayor índice de crecimiento —un cuarenta por ciento—, aunque otras como La Rioja (28 por ciento), Murcia (12 por ciento), y Cataluña (10 por ciento) han experimentado también un sensible crecimiento en los nueve primeros meses de 1996, frente a 1995.

Entre las que han ofrecido un descenso más acusado se encuentran Aragón, Valencia, Extremadura y Castilla-La Mancha, que han hecho reducir a media española.

**Perspectivas**

El descenso de la actividad edificadora será en 1997 entre un 5 y un 10 por ciento, asegura la consultora que preside el profesor Fernando Rodríguez R. de Acuña.

En todo caso, esta actividad será superior a la mantenida en 1995, y podrá recuperarse en el segundo semestre del año que viene, "pudiendo determinar un crecimiento

CAEN LAS VIVIENDAS INICIADAS EN ESPAÑA			
	I-IX-1995	I-IX 1996	Variación
Andalucía	35.514	31.808	-10,4
Aragón	10.580	6.504	-38,4
Asturias	3.911	3.582	-8,4
Baleares	4.099	3.393	-17,2
Canarias	8.096	7.858	-2,96
Cantabria	2.474	2.189	-11,5
Castilla-León	15.158	14.938	-1,43
Castilla-La Mancha	13.460	10.309	-23,4
Cataluña	33.624	36.987	10
Extremadura	4.670	3.516	-24,7
Galicia	12.312	10.927	-11,2
Madrid	22.489	31.703	40,9
Murcia	5.232	5.871	12,2
Navarra	3.258	2.871	-11,8
País Valenciano	23.288	15.717	-32,5
País Vasco	8.790	7.115	-19
La Rioja	1.516	1.955	28
Total España	208.449	197.241	-5,3

FUENTE: R. R. de Acuña y Ass.

■ Para explicar la débil demanda de viviendas hay que tener en cuenta el empleo y salario, además de tipos de interés y precio de la vivienda, dice Rodríguez de Acuña

cero", en su opinión.

Estas previsiones dependen de que en el primer trimestre de 1997 se anime la actividad vendedora, lo que "parece posible", a su juicio.

El experto considera que no se debe considerar esta situación como "depresiva, sino como un alto

en el camino motivado por la razón de la contracción de la demanda, que tiene dos motivos: la condición socio-psicológica que viene sufriendo el país, y la sobredificación de vivienda inadecuada en cuanto a precio, en relación con las características de la demanda".

Fernando Rodríguez y R. de Acuña considera que en el problema de la debilidad de la demanda de consumo, y más específicamente de viviendas, "no nos enfrentamos sólo a un tema de tipos de interés y de precios de la vivienda (suelo), sino a un tema de empleo y de salario, y de salud financiera de las familias".

**Mayor endeudamiento**

En su opinión, la mayor parte de la contratación temporal recae sobre la población joven, que demanda una vivienda por primera vez.

Además, "el salario de los contratos temporales tiene una tasa de crecimiento inferior a los de empleo indefinido", asegura. Esto unido al "fuerte paro", permite concluir la dificultad para "acceder a una vivienda".

Rodríguez de Acuña afirma también que el nivel de endeudamiento de las familias (financiación a las personas físicas) "se ha incrementado entre 1990 y el segundo semestre de 1996 en un 119 por ciento". Referido sólo a la vivienda, el endeudamiento en el mismo periodo ha aumentado "en un 193 por ciento". La renta disponible media de las familias ha disminuido un 10 por ciento, señala asimismo.

En el segundo cuatrimestre de 1996

## La vivienda nueva sube por debajo del IPC

**EXPANSIÓN. Madrid**

Durante el segundo cuatrimestre de 1996, el precio de las viviendas nuevas "ha subido ligeramente por debajo del IPC (el 3 por ciento)", respecto al mismo periodo de 1995, indica el informe de coyuntura de Taciones Inmobiliarias SA Tinsa).

Las viviendas usadas han mantenido su valor, lo que aumenta la diferencia de precios entre viviendas nuevas y usadas, según el estudio.

El porcentaje de valor de la vivienda usada continúa disminuyendo desde el segundo trimestre de 1995. Respecto al segundo cuatrimestre de ese mismo

año, el número de viviendas nuevas valoradas ha descendido un 2,5 por ciento, y el de viviendas usadas ha descendido un 33,44 por ciento.

La segunda residencia en la costa sigue ganando interés, como demuestra el aumento del número de valoraciones en este cuatrimestre, señaló el estudio. Los precios de apartamentos nuevos en la costa han crecido también un 3 por ciento.

Los datos aportados por Tinsa corresponden a 110.406 viviendas, de las que 63.406 fueron nuevas y correspondieron a 2.816 promociones, y 47.000 de segunda mano.

**PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDAS USADAS****PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDAS NUEVAS**

Fuente: Tinsa, 1996

Infografía Expansión