

# Economía

## El futuro del mercado de la vivienda

### El boom inmobiliario se prolongará hasta después de 2010

Expertos y promotores creen que la fuerte demanda permitirá que se construyan 500.000 pisos cada año

Por David Díaz Guzmán Madrid

La desaceleración tiene que llegar, aunque no sabemos cuándo. Estas palabras de un representante del sector financiero resumen muy bien el sentimiento que empieza a circular en el sector inmobiliario al calor de los últimos estudios de demanda publicados. De hecho, todos los especialistas del sector prevén que al menos en los próximos cinco años (hasta 2010) se mantendrá una producción de más de medio millón de casas. El boom inmobiliario, por tanto, se prolongará hasta la próxima década.

"La culpa la tienen los distintos organismos y algún que otro agente que se han pasado los últimos tres años que esto se hundía, y aquí no ha pasado nada", afirman en una constructora. "2004 cerró con dos récords que sólo doce meses antes eran impensables: una revalorización de precios del 17,4% y más de 757.000 viviendas vendidas; y en el ejercicio transcurrido entre abril de 2004 y marzo de este año se han vendido ya 693.000 casas."

Y aunque hace semanas que desde distintas fuentes se anuncian los primeros síntomas de desaceleración, lo cierto es que aún no existen suficientes cifras que la

aterrigen. Sólo el Ministerio de Vivienda, al presentar en abril los precios del primer trimestre de este año, resaltó que había detectado un menor número de transacciones respecto a 2004. "Lo cuenta que ya se está frenando la actividad", explicó entonces el director general de Arquitectura y Política de Vivienda, Rafael Pacheco. Sin embargo, como se muestra más adelante, resulta el director del servicio de Estudios del BIVA, José Luis Escrivá. Dada la confusión que podrían generar una opinión y otras, sobre todo teniendo en cuenta que todas están basadas en sensaciones que en datos objetivos, cada vez son más frecuentes los estudios que encargados por promotores, tratan de dilucidar qué puede pasar.

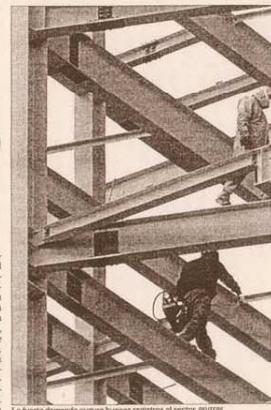
Así, los departamentos de análisis de BIVA, Analistas Financieros Internacionales y la empresa de estudios y valoraciones R. R. de Acuña y Asociados han elaborado sendos informes sobre la futura evolución de precios y actividad. Los tres coinciden en mitigar el impacto real que tiene sobre las finanzas de los hogares el constante aumento del endeudamiento. "2600 las familias con menos recursos y sin estabilidad en el empleo tienen serios riesgos", aclara Rodríguez de Acuña. "Temporos se han cumplido las previsiones de subida de los tipos de interés, lo que lógicamente ha retrasado el encarecimiento de los créditos hipotecarios."

Además, a los estudios de este mercado no se le escapa que acaba de concluir un proceso de regularización de inmigrantes que supondrá la absorción de al menos 600.000 nuevos trabajadores, de los que un alto porcentaje se con-

vertirán en demandantes potenciales de casas. Esta circunstancia, unida al peso que tienen las residencias vacacionales, es lo que hace que las proyecciones de demanda futura sean, en palabras de algunos analistas, "tan optimistas".

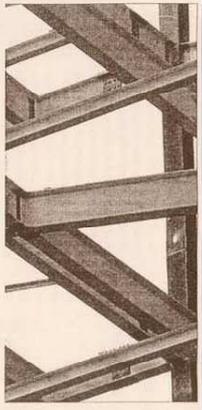
Fraja AFI, sólo la inmigración moverá en el próximo quinquenio una demanda media anual de casas nuevas de más de 81.000 inmuebles. Mientras, la demanda de segundas residencias alcanzará cada año las 177.946. Quiere esto decir que hasta 2010 calculan que la necesidad de pisos cubra una producción de casi 500.000 unidades.

R. R. de Acuña y Asociados y el BIVA son incluso más optimistas, puesto que para este 2005 pronostican otro récord de actividad y una masiva modernización a corto plazo. El banco prolonga sus previsiones hasta 2011 y sitúa la media de la oferta anual en 600.000 viviendas. Sobre precios, las señales se movieren



La fuerte demanda asegura buenos registros al sector. BIVA/AFI

La necesidad de comprar piso de los inmigrantes y el mercado vacacional cobran cada vez más peso en las ventas



La fuerte demanda asegura buenos registros al sector. BIVA/AFI

en horquilla del 14% al 12% entre año y entre el 0% y el 8% en 2006. La patronal Svoypan también es de la opinión de que al final del sector real-estatal le queda bastante recorrido, aunque no se aventurará a dar cifras. Si destaca que el parque de viviendas a finales de 2004 alcanzó los 22,6 millones, gracias en gran medida al fuerte ritmo constructor registrado entre 1995 y 2004. Sólo entre ambas fechas se edificaron 4,7 millones de pisos, el 21% del parque total.

Pero, pese al optimismo general, continúan las voces de alarma. Un estudio del asesor de Estadística y Economía Ricardo Vergés para el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos alerta que un mercado puede desequilibrarse cuando se basa en expectativas insostenibles "como que la demanda piense que los precios subirán siempre o que la oferta está convencida de que siempre habrá demanda". Nadie, en su sano juicio, se atreve a dictaminar quién acertará.

### Las familias deben sólo un 7% de su riqueza total

#### El crédito a hogares para la adquisición de casa es la mitad del PIB

Por José Antonio Viza Madrid

El Banco de España se ha convertido en los últimos años en el auténtico peipito gris del mercado inmobiliario, con sus repetidas advertencias sobre los riesgos económicos que tiene el endeudamiento de las familias para financiar la compra de casas. Ha relatado periódicamente los niveles de la deuda (que ya superan el 100% de la renta bruta disponible), e incluso ha llegado a cifrar en más de un 20% la sobrervaloración (valor no justificado por fundamentos del mercado) de las viviendas, enviando también reiterados mensajes sobre la presión contractiva que pueden tener los niveles de deuda de los hogares sobre sus niveles de consumo.

Sin embargo, a región seguida admite que la situación financiera de las familias, en términos agregados, es muy sana, tanto por el apalancamiento que ofrece la revalorización de los activos inmobiliarios. De hecho, esta situación sana es la que ha permitido que, año tras año, la compra de vivienda se haya mantenido en tasas de crecimiento muy altas a pesar de los multiplicadores aplicados a los precios.

La revalorización de los últimos años ha permitido, por ejemplo, que una vivienda adquirida en el año 2000 haya duplicado su valor de mercado, según los cálculos del servicio de estudios del

**LAS CIFRAS**

- 81.000** casas es la demanda anual que AFI calcula que absorberá la población inmigrante
- 4,7** millones de viviendas se han edificado desde 1995, el 21% del parque actual.
- 5,2** billones de euros es el valor de la riqueza patrimonial de los españoles.

## El futuro del mercado de la vivienda

### Revalorización de la vivienda

En % de revalorización a diciembre de 2004 respecto del año de adquisición

### Situación patrimonial de las familias

En % del PIB

- Riqueza inmobiliaria
- Activos financieros
- Pasivos financieros
- Riqueza neta

millas superaría el 600% del producto interior bruto (unos 5,2 billones de euros). Por tanto, la deuda total de los hogares, contabilizando las de cualquier naturaleza, escasamente superaría el 10% del valor de la riqueza de los hogares.

Y si se contabilizan únicamente las hipotecarias para la adquisición de vivienda, al finalizar 2004 llegaban al 46,1% del PIB (unos 394.900 millones de euros) el 7% de la riqueza patrimonial. Lógicamente la situación financiera no es igual para todos los hogares, y los mayores desequilibrios se concentran en las familias jóvenes que han adquirido sus activos inmobiliarios recientemente, con precios muy altos, y más aún en aquellos con menor capacidad financiera.

La Encuesta Financiera de las Familias elaborada por el Banco de España (la última correspondiente a 2002) identifica a un 22% de las familias endeudadas con unos pagos regulares iguales o superiores al 40% de su renta bruta, y la gran mayoría se concentra en los niveles de renta más bajos, en el quintil de rentas más baja exactamente.

Por lo que se refiere al peso de la deuda sobre su renta bruta disponible, que en términos agregados supera ligeramente ya el 100%, un 8,3% de los hogares endeudados tiene un pasivo que supera en más de tres veces sus ingresos brutos anuales. Para el quintil de población con mayor renta ese porcentaje llega hasta el 34,2% (uno de cada tres hogares).

Las familias que tienen endeudamiento para financiar activos inmobiliarios llegan a un 6,5%, aunque el porcentaje se eleva a medida que aumenta el nivel de renta y de riqueza de los hogares. Para los encuestados por cuenta propia (autónomos) este porcentaje llega hasta el 16,4%.

### Los españoles tienen suficientes depósitos en los bancos para amortizar sus deudas

mobilarios. El Banco cifra ahora la riqueza financiera de las familias en el 96,7% del PIB (unos 800.000 millones de euros), y la inmoviliaria en un 520,8% del PIB (unos 436 millones de euros). En total el valor patrimonial de las fa-

**calendario de eventos 2005 hablemos de negocios**

**JUNIO**

- 14-15 FERIA INTERNACIONAL 2005. 2-4 JUN. 2ª FERIA INTERNACIONAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS FINANCIEROS.

**JULIO**

- 15 FERIA INTERNACIONAL 2005. 6-10 JUL. 61ª FERIA INT. DE LA MODA INFANTIL ZANUS.

**SEPTIEMBRE**

- 15 FERIA INTERNACIONAL 2005. 18-24 SEP. 62ª FERIA INT. DE LA MODA INFANTIL ZANUS.
- 15 FERIA INTERNACIONAL 2005. 18-24 SEP. 61ª FERIA INT. DE LA MODA INFANTIL ZANUS.

**FERIA VALENCIA**

Tel: (0034) 902 74 73 30 Fax: (0034) 902 74 73 45 www.feriavalencia.com ferivalencia@feriavalencia.com

## Trujillo renegocia el plan de vivienda

La ministra de Vivienda, María Antonia Trujillo, tiene previsto iniciar hoy una nueva ronda de contactos con los miembros responsables de las comunidades autónomas para abordar las alegaciones presentadas al borrador del nuevo Plan de Vivienda 2005-2008.

Los primeros encuentros, que se enmarcan en un intento del Ministerio por consensuar el máximo posible el texto definitivo del plan, se celebrarán con representantes del Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA) que su objetivo es el de presentar un nuevo programa de actuaciones en materia de vivienda protegida sea el más consensuado de la historia, por lo que mostró su disposición a "escuchar a todos".

El plazo para presentar alegaciones al borrador elaborado por el Ministerio finalizó el pasado día 2 y fuentes oficiales han confirmado que se han recibido numerosas críticas a dicho

documento. Una de las iniciativas que más rechazo ha provocado es la prohibición de vender las viviendas protegidas en el mercado libre. Y es que el borrador elaborado por el equipo de Trujillo establece que la calificación de protegida deberá permanecer durante toda la vida útil de la casa, algo que ha sido interpretado por las regiones gobernadas por el PP como una grave injerencia en sus competencias.



María Antonia Trujillo inicia otra ronda de contactos. AFI/MIJZ