

INFORME DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA EN 2003

# El coste del suelo sufre una brusca caída y anticipa el abaratamiento de los pisos

El Banco de España detecta una caída del valor de los solares urbanos del 7%, el primer descenso desde el inicio del 'boom' inmobiliario. Los promotores comienzan a tomar precauciones tras el fuerte endeudamiento registrado desde 1998.

**C.MORÁN**Madrid  
En contra de lo que la mayoría de los expertos, empresarios y políticos han recalado en los últimos meses, el precio del suelo no ha sido el factor determinante en el espectacular aumento del precio de la vivienda en 2003, que ha crecido a ritmos superiores a un 17% según el Ministerio de Fomento. Eso es, al menos, lo que se desprende del análisis realizado por el Banco de España de los datos ofrecidos por las sociedades de tasación en 2003. Según el informe de la autoridad monetaria, el valor medio del metro cuadrado de suelo urbano se situó en 115 euros, lo que representa una caída del 7% sobre el mismo periodo anterior.

Se trata de la primera vez en los últimos cinco años en la que se produce una inflexión tan intensa en la evolución de los precios de los solares, ya que entre 1999 y 2002 los valores no habían hecho más que crecer. En concreto, un 90% acumulado, desde los 65 euros de 1999 hasta los 124 euros por metro cuadrado de 2002.

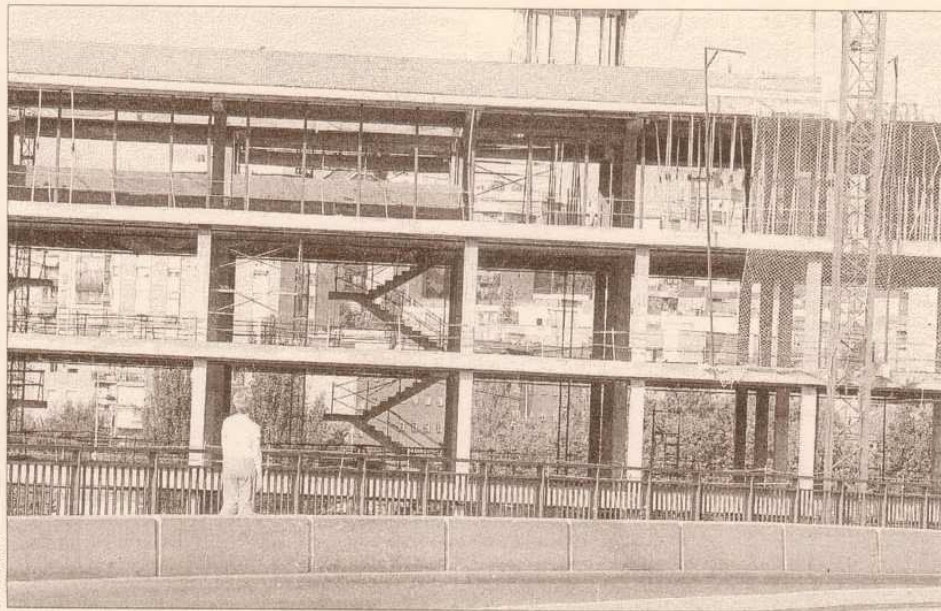
Los indicadores del Banco de España ponen en tela de juicio todos los análisis realizados hasta la fecha en los que el suelo era el principal culpable

El descenso de los solares coincide con la adopción de una política más cauta en el negocio promotor

de la escalada de precios en el mercado residencial, y deja al descubierto otro tipo de razones ligadas a factores como la fuerte especulación detectada desde el inicio del boom, la fuerte evolución de la riqueza familiar y la mejora de las condiciones de financiación.

## Mercado residencial

Aunque no existen indicadores totalmente fiables, los estudios realizados por varios tasadores y consultoras como, por ejemplo, Analistas Financieros, apuntan a que un 20% del valor de un inmueble es imputable directamente a la especulación del mercado residencial, mientras que el 80% restante se explica por la propia marcha de la economía -creación de empleo y estabilidad en el empleo y tipos de interés-. El Banco de España advertía recientemente que el precio de los pisos se encontraba sobrevalorado de me-



El mercado inmobiliario comienza a dar los primeros síntomas de agotamiento.

## La marcha del sector residencial

### Edificios completos



### Viviendas



### Suelo urbano



### Valor medio de un piso



FUENTE: Banco de España

EXPANSIÓN

dia entre un 8% y un 20%, lo que encendió las alarmas ante la posible existencia de una burbuja inmobiliaria.

El brusco parón en el encarecimiento de los solares coincide con las precauciones que comienzan a tomar los promotores. El secretario general de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE), Manuel Martí, señaló el pasado mes de junio que se está produciendo un "enfriamiento" en la subida de los precios y un menor ritmo de edificación, un aspecto que también corroboran los arquitectos.

Detrás de este nuevo escenario destacan las advertencias realizadas por la autoridad monetaria en torno al

fuerte crecimiento del crédito hipotecario. Según el Banco de España, los préstamos a los promotores crecen a ritmos del 43%, frente a los incrementos del 17% para el total del sector vivienda. "La evolución del crédito a promotores inmobiliarios merece una atención especial por las elevadas tasas de crecimiento que muestra en el último año, por su elevada morosidad histórica y porque ya representa el 10,4% del crédito al sector

**Gobierno y tasadoras detectan un enfriamiento del mercado inmobiliario hasta junio de 2004**

privado residente", recaló el supervisor bancario.

## Tendencia

La tendencia de los precios de la vivienda en 2003 ha continuado en los primeros meses de 2004. Hasta junio de este año, los pisos se encarecieron en tasa interanual un 13,8%, mientras que un año antes lo hacía a tasas del 18,8% según Sociedad de Tasación. Un indicador que coincide con el análisis realizado por otros expertos como la firma Rodríguez Acuña que ha detectado un incremento del stock de viviendas del 20% y una ampliación de los plazos de espera hasta ser vendido un piso de medio año.

Pág.2 LA LLAVE

## Cataluña y Madrid, los grandes centros del negocio

El negocio inmobiliario está concentrado en Cataluña y Madrid. Según el informe del Banco de España, las dos regiones acumularon en 2003 el 35% de las tasaciones realizadas en toda España, seguidas de Andalucía y Valencia que, en conjunto, acumularon el 31%. El valor de los inmuebles tasados en estas cuatro autonomías "creció con fuerza, doblando en todas ellas el crecimiento del número de operaciones", destaca el documento. Para el órgano de supervisión, sobresale la actividad registrada en la capital de España y alrededores

"por el elevado valor de las tasaciones inmobiliarias". Otro de los indicadores relevantes del informe es el valor medio de las viviendas, que se situó en 2003 en 172.000 euros, lo que representa un incremento del 16,1% sobre el año anterior. De este aumento, casi cuatro puntos porcentuales se debieron al aumento del tamaño medio de los inmuebles que ha pasado en un año de 127 metros cuadrados a los 132 metros cuadrados actuales, y doce puntos porcentuales, a la mayor valoración del metro cuadrado, que se situó en 1.303 euros, un 12% más que en 2002.

1999-2003

El precio de la vivienda crece 18 veces más que los salarios

## EXPANSIÓN

Madrid  
El precio de la vivienda subió durante los cinco últimos años dieciocho veces más que el poder adquisitivo de los españoles, según el Instituto Nacional de Estadística (INE). El precio medio de la vivienda subió entre 1999 y el 2003 un 80,25%, al pasar de costar 792,29 euros el metro cuadrado a 1.428,16 al cierre del año pasado. En cambio, los salarios aumentaron una media acumulada del 18,5%, a ritmos interanuales del 2,3% en 2000 respecto a 1999; del 3,5% en 2001, del 3,9 en 2002 y del 3,8 en 2003.

A la evolución de los salarios hay que descontar el efecto de la inflación que hace que los incrementos salariales sean, en términos reales, inferiores. Dado que la inflación acumulada durante los últimos cinco años fue del 14,2%, el poder adquisitivo de los españoles no subió un 18,5%, sino el 4,3%. Es decir, que mientras la vivienda se encareció el 80,25% entre 1999 y el 2003, la capacidad de compra de los españoles únicamente subió el 4,3%, 18,6 veces menos.

## Dificultades de acceso

El INE califica de "desmesurado" el incremento del precio de la vivienda durante los últimos años y recuerda que "está dificultando el acceso de importantes segmentos de la población, lo que constituye uno de los temas de mayor preocupación social".

No obstante, se observa una gran variación en los precios de la vivienda según su localización, de forma que el coste medio en Madrid es un 74% superior a la media nacional y cuatro veces mayor que en Extremadura. Al final del año pasado los precios eran superiores a la media nacional en Madrid, donde el metro cuadrado costaba 2.485,08 euros, el País Vasco (2.140,09 euros), Cataluña (1.850,92 euros), Baleares (1.724,66) y Navarra (1.454,33 euros). En las restantes comunidades los precios están por debajo de la media.