

El precio de los locales de negocios cayó en Madrid y Barcelona un 20% pese a que los pisos subirán un 12% en 2003

# La crisis frena la venta de oficinas mientras la demanda de viviendas crece con fuerza

La crisis económica ha sacudido con dureza al mercado de oficinas: su demanda se encuentra estancada y sus precios han caído un 20% en Madrid y Barcelona, principales

centros de negocios, a lo largo del año pasado. La situación del mercado de oficinas, que seguirá esta tendencia en 2003, contrasta con la fortaleza de las viviendas, cuyo

precio se elevará un 12% este año gracias a una demanda que ha iniciado 2003 con incrementos del 20%. La burbuja inmobiliaria seguirá inflándose, al menos hasta 2004.

C. CUESTA. Madrid

La crisis económica se reflejó el año pasado con dureza en el mercado de oficinas. Con un crecimiento del Producto Interior Bruto (PIB) del 2% —un punto menos de lo previsto inicialmente por el Gobierno— y una caída de los resultados de las empresas en 2002 de un 31,2% —según datos del Banco de España— la demanda de oficinas quedó paralizada. La principal consecuencia fue una caída de los precios de estos inmuebles de un 20% en las grandes capitales de provincia; en concreto en Madrid y Barcelona, principales centros de negocio de las empresas españolas.

"Zonas emblemáticas para el establecimiento de oficinas, como el Barrio de Salamanca (en Madrid), se han empezado a reconvertir en espacios residenciales, y áreas especialmente diseñadas para el establecimiento de empresas, como Ática —en la localidad madrileña de Pozuelo de Alarcón— han empezado a colgar carteles de disponible" destaca Fernando Rodríguez, presidente de la consultora inmobiliaria RR. de Acuña. El tradicional informe anual de situación del mercado inmobiliario elaborado por esta firma no prevé mejores expectativas a corto plazo. "Las fuertes promociones en curso de nuevas oficinas seguirán lastrando los precios futuros", en un mercado en el que "quienes compraron hace diez años han constatado ya que no se han producido plusvalías reales".

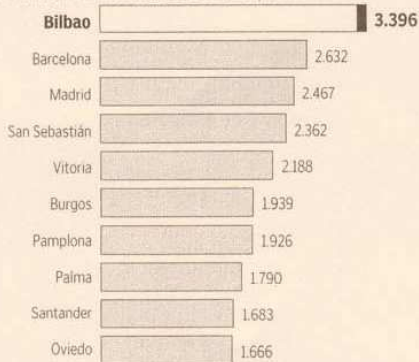
## Mercado residencial

La evolución de las oficinas contrasta con la fortaleza que sigue mostrando el mercado residencial. El precio de las viviendas, que se elevó el año pasado en tasas superiores al 15%, volverá a crecer en 2003 un 12%, según Acuña. La demanda de pisos se mantuvo en el primer trimestre en niveles de crecimiento del 20%, similares a los mostrados al término del ejercicio pasado y, pese a que partir del verano el ritmo se irá desacelerando levemente, el informe señala que las subidas de los precios cerrarán 2004 con alzas superiores, por séptimo año consecutivo, al 10%.

## EL MAPA INMOBILIARIO ESPAÑOL

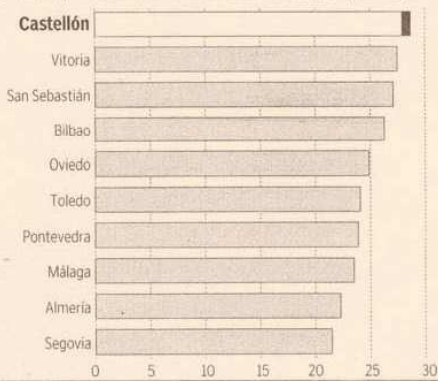
### Las ciudades con los pisos más caros...

Precio medio de la vivienda nueva. En euros por m<sup>2</sup>.



### Poblaciones que más se han encarecido...

Incremento precio metro cuadrado vivienda 2002/2001, en porcentaje.

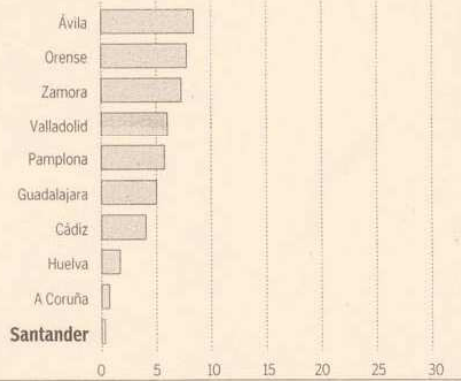


Fuente: elaboración propia

### ...y las más baratas



### ...y las que menos



Al margen del traslado hacia la vivienda de inversores cansados de las pérdidas bursátiles, capital que empezó a buscar refugio en el ladrillo a finales de 2000, la fortaleza del mercado inmobiliario cuenta en estos momentos con dos nuevos apoyos: una demanda de inmigrantes y extranjeros que supone ya el 20% del total, con

100.000 pisos por año; y el creciente atractivo de los inmuebles de playa que representan ya unas 140.000 viviendas, una quinta parte de la edificación total española.

### Bilbao, la ciudad más cara

Las constantes subidas del precio de la vivienda en España no han tratado de igual forma a las distintas

ciudades españolas. Bilbao se sitúa como la capital de provincia con la vivienda más cara, con una media de 3.396 euros por metro cuadrado, seguida de Barcelona, con un coste de 2.632 euros, y Madrid, con un precio de 2.467 euros por metro cuadrado (ver gráfico adjunto). Lugo, en el polo opuesto, queda como la ciudad más barata,

con 793 euros, seguida de Badajoz y Murcia, ambas con el metro cuadrado por debajo de los mil euros. Los territorios que encabezan la lista de ciudades que más se encarecieron en 2002, sin embargo, no coinciden con estos. Castellón, Vitoria y San Sebastián lideran este ránking con incrementos del precio que superan un 26%.



## MADRID LLEGA HASTA SEGOVIA

"Las fuertes subidas de los precios en el centro de Madrid [que superaron el 30% en los barrios coronas, que rodean con zonas residenciales las grandes ciudades en radios máximos de unos 30 kilómetros, ésta se extiende fuera de la Comunidad de Madrid. Guadalajara se encuentra desbordada —por las expectativas creadas en torno al AVE— y los próximos asentamientos de madrileños se extienden ya hasta Toledo y Segovia.

público han extendido el horizonte de búsqueda de vivienda de los madrileños hasta Segovia", señalaron ayer los expertos de Acuña. Lo denominan segunda corona metropolitana, pero lejos del significado habitual de estas coronas, que rodean con zonas residenciales las grandes ciudades en radios máximos de unos 30 kilómetros, ésta se extiende fuera de la Comunidad de Madrid. Guadalajara se encuentra desbordada —por las expectativas creadas en torno al AVE— y los próximos asentamientos de madrileños se extienden ya hasta Toledo y Segovia.



## BARCELONA CUELGA EL CARTEL DE COMPLETO

Barcelona se ha mantenido tradicionalmente en el grupo de cabeza del ránking de viviendas más caras; y su situación no tiene visos de mejorar. A diferencia de Madrid, las posibilidades de expansión de los barceloneses se encuentran prácticamente anuladas a causa de las fuertes fronteras geográficas que suponen el Mediterráneo y la Sierra de Collserolla (donde se encuentra el Tibidabo). "Barcelona está saturada", señala Fernando Rodríguez, presidente de la consultora Acuña. Con un precio por metro cuadrado de 2.632 euros, sólo superada por las viviendas bilbaínas, los pisos de Barcelona seguirán sufriendo por mucho tiempo la presión de la falta de oferta.

## EL ESFUERZO PARA COMPRAR PISO SUBE AL NIVEL DE 1997

Las bajadas de tipos, de cerca de un 30% en los últimos cinco años, han sido ya amortizadas por las fuertes subidas de los precios de la vivienda. El resultado: las familias tienen que efectuar ya un esfuerzo para poder adquirir un piso similar al que afrontaban en 1997. Las peores expectativas planteadas por los expertos a finales de los noventa se han cumplido: los analistas inmobiliarios avanzaron en aquel momento que la mejora de las condiciones financieras de los créditos hipotecarios tardaría poco en acabar convirtiéndose en un nuevo estímulo para el encarecimiento de la vivienda.

La tendencia de aumento del esfuerzo se ha instaurado en España desde 1999. Pero, pese a ello, los expertos de Acuña destacan que "aún existe margen para que los precios suban y las familias asuman un mayor esfuerzo". Proporcionalmente la capacidad de adquirir una vivienda sigue siendo mayor que la que soportaron los españoles entre 1989 y 1996, hecho que queda demostrado por el avance de casi un punto del porcentaje de viviendas en propiedad en los últimos dos años, que llega ya a niveles del 88%.

## Diferencias

Las diferencias de esfuerzo, sin embargo, son notables entre los habitantes de las distintas ciudades españolas. Mientras que en Bilbao un trabajador necesita utilizar 13 años de salario bruto anual completos para adquirir vivienda, un ciudadano de Lugo tan sólo debe empeñar cuatro ejercicios laborales. Por detrás de Bilbao aparecen Barcelona, Palma y Burgos, que rondan los diez años de trabajo íntegro; Madrid, en sexta posición, exige cerca de ocho salarios anuales.

Sea como sea, los expertos advierten de que el esfuerzo podría llegar a ser excesivo a partir de 2005. La recuperación o el mantenimiento de la crisis deberán despejar esa incógnita. Pero lo que parece claro es que esa fecha será la frontera de los incrementos de precios por encima de los dos dígitos. A partir de entonces el mercado inmobiliario deberá conformarse con avances más modestos.