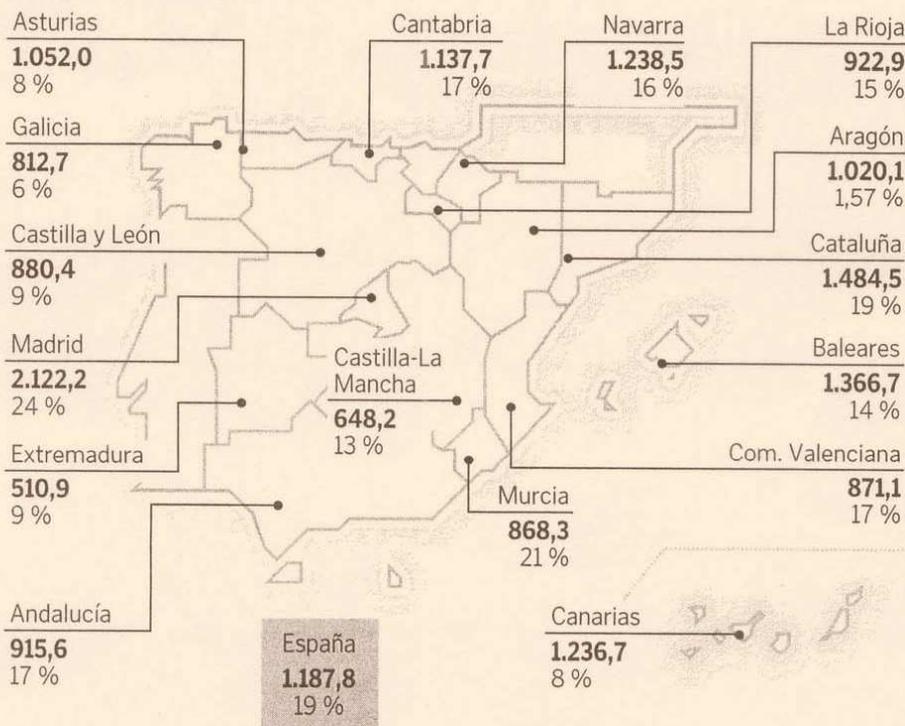


Precio medio de la vivienda usada a 31 de marzo de 2003

Comunidad Autónoma (*)

Media móvil anual. €/m² construido

Porcentaje de variación en 12 meses

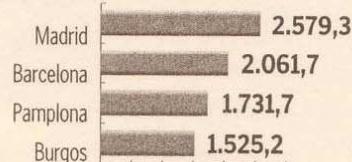


(*) Sin datos de País Vasco, Ceuta y Melilla

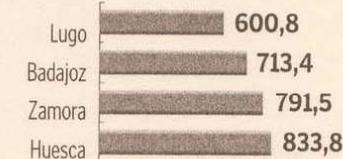
Fuente: Tinsa

E.R.R.

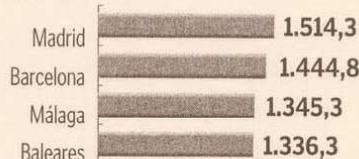
• Capitales con valores medios más altos



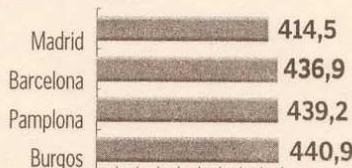
• Capitales con valores medios más bajos



• Provincia (excepto capital) con valores medios más altos



• Provincia (excepto capital) con valores medios más bajos



Los expertos pensaban que 2003 sería el año en el que el mercado residencial comenzaría su descenso. Nada más lejos de la realidad. El último informe de Tinsa señala que el precio de la vivienda usada se incrementó en España un 18,65% de marzo de 2002 a marzo de 2003, mientras que la nueva subió un 14,57%. Madrid, como siempre, sigue creciendo por encima de la media nacional

La vivienda usada se encareció un 24% en Madrid en los últimos doce meses

POR MIGUEL OLIVER ILUSTRACIÓN EDUARDO REVALDERÍA

MADRID. Por mucho que los expertos se empeñen en afirmar que el mercado de la vivienda ha comenzado ya una tendencia descendente, los estudios reflejan todo lo contrario. El último informe de Tinsa hecho público esta semana indica que el precio de la vivienda nueva en nuestro país ha subido un 14,57% en los últimos doce meses, hasta alcanzar los 1.433,9 euros por metro cuadrado, mientras que la usada se incrementó en un 18,65%, al llegar 1.187,8 euros. En el primer trimestre de 2003, la subida del precio medio de la vivienda nueva y usada fue de un 4,5 y un 4,2%, respectivamente. En concreto, el aumento de la vivienda nueva en capitales fue del 6,3%, frente al 3% registrado en las provincias, mientras que en los pisos de segunda mano registró un incremento del 4,5 y 4%, respectivamente.

Una vez más, la Comunidad de Madrid vuelve a crecer por encima de la media nacional, al protagonizar un incremento del 24% en vivienda usada desde marzo de 2002 a marzo de 2003. La capital, sin embargo, ha sido superada esta vez por otras tres capitales. Gerona (con un 29%), Málaga (26%) y Teruel (25%), han sobrepasado la subida protagonizada por el mercado inmobiliario madrileño desde los primeros tres meses de 2002 hasta el mismo periodo de tiempo de este año.

Previsiones

El director gerente de Tinsa, Luis Leirado, considera que con estas cifras «lo más fácil es pensar que la vivienda cerrará el año con una subida por encima de los dos dígitos», lo que significa que el incremento a finales de 2003 será como mínimo del 10%. Leirado con-

sidera que las sucesivas bajadas de los tipos de interés y el incremento del número de asalariados, se encuentran entre los principales motivos que explican este nuevo repunte del precio de la vivienda en nuestro país. Asimismo, Leirado explicó que el encarecimiento de la vivienda de segunda mano se debe a la prioridad de los españoles de vivir en el centro de las ciudades antes que en la periferia, además de que ofrece mayores márgenes de negociación en la compra con el propietario que con una promotora y requiere un ahorro previo menor para su adquisición respecto al necesario en la de una vivienda nueva.

En el caso de Madrid, el director gerente de Tinsa afirmó que la capital representa un modelo de mercado «muy dinámico», sobre todo en vivienda usada de entre 20 y 30 años de antigüedad.

«Este incremento sostenido desde hace tantos años —afirma— explica que aquellos que tienen excedentes se fijan en los inmuebles para poder colocar su patrimonio y obtener una buena rentabilidad».

Según el informe de Tinsa, el precio de la vivienda usada creció en todas las provincias españolas. Sin embargo, destaca el aumento en Málaga, con un 26%, seguida de Madrid (24%), Huelva (22%) y Guadalajara y Murcia (con un 21%). Por el contrario, las menores subidas se registraron en Ávila (2%), seguida de Huesca y Orense (3%), La Coruña (4%) y Ciudad Real (6%).

Respecto a los precios medios, Madrid (1.514,3 euros por metro cuadrado), Barcelona (1.444 euros), Málaga (1.345 euros) y Baleares (1.336,3 euros) han sido las provincias donde resulta