

ECONOMÍA

Los precios de la vivienda seguirán creciendo con fuerza durante 2003. Los expertos coinciden en que el dinamismo de la demanda, espoleada por unos bajos tipos de interés, y una oferta presionada por el encarecimiento del suelo elevarán los precios cerca del 15%, lo que contribuirá a aumentar los riesgos de un estallido de la burbuja inmobiliaria.

El 'boom' de la vivienda seguirá en 2003, con subidas de precios de hasta el 15%

Las tensiones en la oferta por el encarecimiento del suelo y los bajos tipos de interés seguirán tirando de los precios

C. MORÁN. Madrid

Es el momento de hacer balance en el mercado inmobiliario. Los últimos doce meses se han caracterizado por una frenética actividad en el que la oferta -presionada por un galopante encarecimiento del suelo, que ha duplicado su valor en sólo dos años-, y la demanda -alentada por unos tipos de interés favorables y el escaso atractivo del ahorro en bolsa-, han disparado los precios de la vivienda, que culminarán 2002 con un alza del 18%, el incremento más importante desde 1996, sólo equiparable a la última fase expansiva del sector que se produjo entre 1989 y 1991. De hecho, "la evolución de los precios se ha convertido en una de las pocas variables económicas con crecimientos de dos dígitos", subraya Xavier Segura, del servicio de estudios de Caixa Catalunya. Los expertos inmobiliarios consultados por EXPANSIÓN aseguran que 2003 seguirá, a grandes rasgos, la estela del ejercicio precedente. Con las cautelas obvias que exige el ejercicio de predicción, los analistas calculan que los precios crecerán a unos ritmos muy cercanos al 15%. Eso sí, todos recalcan que las condiciones del mercado inmobiliario estarán seriamente condicionadas por variables impredecibles como el estallido de un conflicto bélico entre EEUU e Irak, ya que "alterará las principales variables que afectan a las expectativas de compra de las familias como, por ejemplo, los tipos de interés, el crecimiento del PIB o la estabilidad del empleo", subraya Fernando Rodríguez, presidente de la sociedad Europea General de Valoraciones.

Oferta de inmuebles

Al margen del factor bélico, Rodríguez considera que será muy difícil que los precios crezcan por debajo del 10%, ya que "no hay stock de vivienda, está todo vendido, y la demanda sigue siendo dinámica, aunque más en el mercado de segunda mano". En su opinión, "la presión de los compradores y la falta de suelo" es lo que está confir-

RADIOGRAFÍA DEL MERCADO RESIDENCIAL

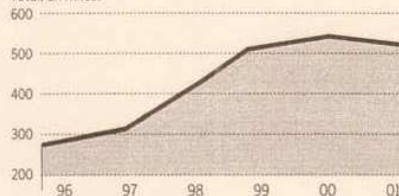
Pisos cada vez más caros

Crecimiento anual de los precios, en porcentaje.



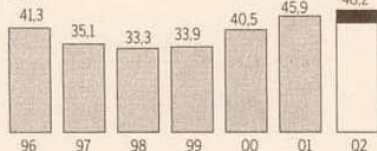
Viviendas iniciadas

Total, en miles.



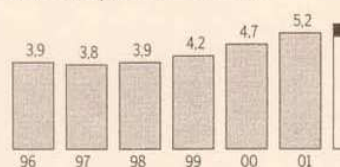
Accesibilidad

Esfuerzo anual de la renta de las familias para comprar vivienda, en %.



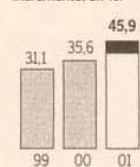
Años necesarios para adquirir una vivienda

Media de años para una vivienda de 100m².



Valor del suelo

Incremento, en %.



Precios de las viviendas libres

Incremento en 2001, en porcentaje.



Fuente: elaboración propia

Precio de la vivienda e incremento salarial

Tasas de crecimiento interanual y acumulado, en %.



mando los riesgos de que se consolide la denominada burbuja inmobiliaria. Concepción Alvarado, de Caja Madrid, también subraya que existen muchas posibilidades de que en 2003 se repitan las condiciones que llevaron un año antes a "encarecimientos cercanos al 16%, según nuestras previsiones". En su opinión, "si continúan los condicionantes políticos que han influido en la evolución de la bolsa", los inversores seguirán confiando en sus ahorros al mercado residencial. "Además, todavía no se han repercutido los altos precios que se han pagado por los solares", concluye. El director de estudios de mercado de la consultora Aguirre Newman, César Barrasa, refuerza esta tesis subrayando que esta

apuesta por el mercado de vivienda se refuerza por la posición de los fondos de inversión, "obligados a destinar una buena parte de sus recursos al producto residencial por cuestiones fiscales". Barrasa, al igual que Germán Pérez Barrio, consejero

La única duda del sector es qué ocurrirá si Estados Unidos decide atacar a Irak

delegado de Telefónica inmobiliaria y hasta hace poco director de Tinsa, cree que una buena parte de la demanda de vivienda actual está compuesta por especuladores o profesionales de la inversión. "Otro grupo importante la forma

la demanda de reposición y el resto son adquirentes de la primera vivienda y éstos son los que verdaderamente están sufriendo las consecuencias de los altos precios". En su opinión, muchos de los que componen este grupo de adquirentes "no podrían acceder a su casa nueva si no contasen, además de unos tipos de interés asequibles -el Euribor marcó el nivel más bajo desde el año 1999, el 3,017%-", "con el respaldo de su familia para hacer frente a entradas de 48.000 euros de media". Xavier Segura no se atreve a hacer pronósticos pero señala que el recorrido de los precios "seguirá siendo positivo pero más moderado, en línea con el resto de países de la Unión Europea y siguiendo las variables marcadas por el crecimiento

moderado de la oferta y de la inversión en el sector". En su opinión, es probable que en los primeros meses de 2003 se siga apreciando una tendencia alcista que se irá corrigiendo paulatinamente en línea con las menores expectativas de crecimiento de la coyuntura económica general y porque "los ritmos altos de crecimiento de los precios están agotando el margen de maniobra que dan los tipos de interés, aumentando sensiblemente el endeudamiento de las familias". Para el analista de Caixa Catalunya este puede ser el detonante del estallido de la burbuja inmobiliaria. "Si el endeudamiento sigue creciendo a los ritmos actuales, es para empezar a preocuparse".

■ LA LLAVE Pág. 2

EL NUEVO IRPF EMPUJARÁ LA DEMANDA

Otro de los factores que contribuirá a mantener vivo al mercado en 2003 es la reforma del IRPF que entrará en vigor. Según los cálculos del Ministerio de Hacienda, el impuesto se reducirá de media un 11%, lo que liberará unos 3.600 millones de euros entre todos los españoles, principalmente a través de una reducción en las retenciones de las nóminas. Según los analistas consultados, esta liquidez animará a los compradores que aún tienen algunas dudas. "Hay unas perspectivas de estabilidad o, al menos más favorables que en el resto de la Unión Europea. Los españoles que aún no han visto deteriorado su poder adquisitivo acelerarán su decisión de compra, ya que cuanto antes se adquiera, más barata saldrá la operación", indica César Barrasa. Aguirre Newman ha detectado incrementos medios de más del 20% en Madrid, del 18% en Málaga y del 16% en Barcelona.

Demanda de reposición

En cuanto a la evolución del mercado de segunda mano, mayoritariamente en manos de particulares, los expertos consideran que los precios seguirán subiendo. Muchos de los inmuebles que se ponen en venta forman parte de lo que se denomina demanda de reposición, es decir, aquellos propietarios que venden su casa para comprarse otra más grandes y de mayor calidad. En este caso, vuelve a ser el mercado quien determina los precios de venta, ya que hasta que no se pague el precio que el propietario considera adecuado no se producirá la transacción. Una buena parte de demanda de vivienda son jóvenes. Según un estudio elaborado por la consultora de Fernando Rodríguez, alrededor de 500.000 jóvenes demandarán una vivienda en propiedad durante los próximos diez años en Madrid. "El problema es que debido a las condiciones de la sociedad española estas necesidades de vivienda no se solucionan a través del régimen de alquiler y, además, los pisos que se construyen no se adaptan a las dimensiones que necesita la demanda", subraya Barrasa.