

MERCADO INMOBILIARIO

La vivienda se mantiene firme

Dinero más barato y un futuro económico estable anima a los compradores, a pesar de las incertidumbres políticas

I. DE LA VEGA

Después de la tragedia provocada en Estados Unidos, ¿es prudente comprar una casa ahora o se debe esperar? ¿Entraremos en una situación de crisis que desaconseje invertir en vivienda? ¿Bajarán o subirán los precios de los inmuebles en la costa o las ciudades?

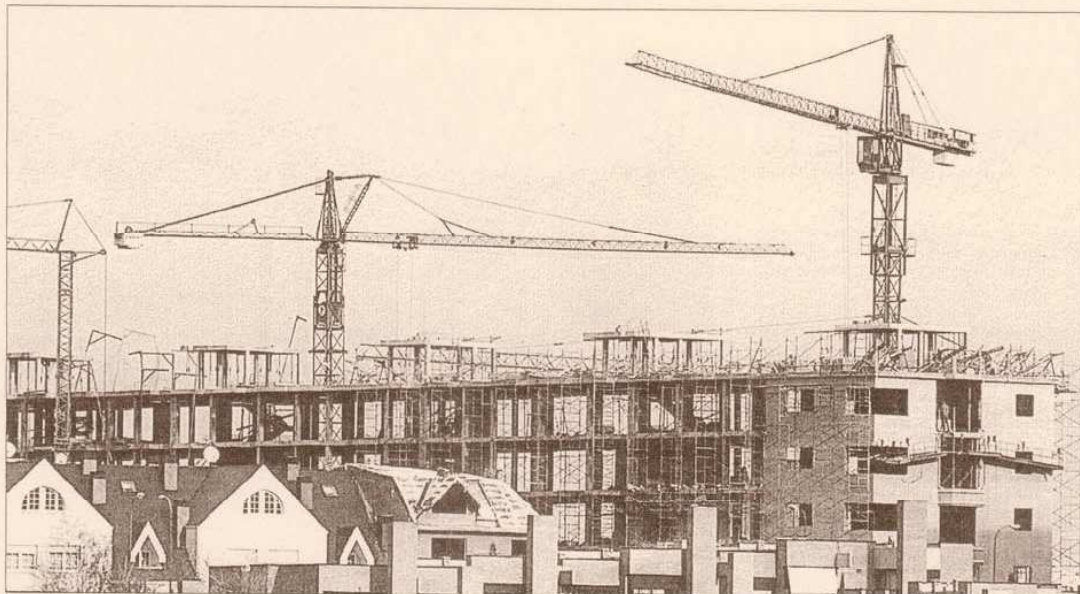
Las turbulencias en el parque —iniciadas en el 2000 con la burbuja tecnológica y agudizadas ahora— hacen que el inmobiliario gane puntos como refugio en el que invertir ahora con renovado interés. "Ser alternativa al sector bursátil es uno de los factores que sustentan de la demanda de viviendas en un mercado que se está estabilizando, en parte por la subida de los precios", según Nuria Bustamante, del Servicio de Estudios de Caja Madrid.

En cuanto a la vivienda en la costa, actualmente el 20% del cerca de millón (940.091) de viviendas vendidas en 2000 fue a manos de extranjeros. Según la consultora RR de Acuña, la inversión foránea aumentó ese año un 34%, y se espera para este año subidas de un 20% o un 25%. ¿Dejarán de comprar vivienda en la costa y ésta bajará el precio si hay un conflicto bélico? La respuesta de los expertos es no. La falta de confianza en el mercado desanima el consumo y éste baja, pero la vivienda en la costa no es un producto que dejaría de adquirirse, sino una inversión que ha ganado en atractivo.

Buen clima

Para Manuel Martí, secretario de la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE), "la situación de España es envidiable por la demanda interna actual y porque la externa será cada vez mayor, el flujo de turistas aumentará porque países islámicos y del norte de África cederán posiciones a nuestro favor. Lo sucedido no perjudicará la estabilidad económica, al menos del sector de la construcción, que actúa como locomotora".

En cuanto al futuro, "alguna ventaja tenía que tener haber estado en el pelotón de cola", según Martí. De hecho, nuestras perspectivas son mejores que las de otros países occidentales con los



Aunque el mercado vaya perdiendo impulso, se mantiene la actividad en el sector de la construcción.

RAUL CANCIO

Indicadores del mercado de la vivienda

Porcentaje de variación anual

	1996	1997	1998	1999	2000 (*)	2001				
						I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.	
Viviendas iniciadas (unidades)	-5,1	12,5	26,2	25,3	7,4	3,9	10,9	-	-	
Viviendas terminadas (unidades)	23,6	9,1	-0,1	19,2	13,3	-2,4	27,7	-	-	
Licencias de obra										
Obra nueva (m ²)	-5,7	13,8	21,8	12,8	11,8	17,0	1,3	20,5	-	
Rehabilitación (m ²)	-7,6	30,0	1,4	5,4	-	-	-	-	-	
Viviendas	-5,6	14,4	19,6	11,9	13,5	18,7	1,0	24,8	-	
Visados dirección de obra (**)										
Presupuestos de ejecución (***)	-6,5	23,5	26,8	21,6	9,0	19,0	14,7	-0,8	-0,3	
Superficie obra nueva (m ²)	-9,2	19,3	29,0	20,0	5,4	16,5	11,4	-4,7	-5,9	
Superficie ampliación (m ²)	21,9	12,2	19,4	23,6	11,0	41,3	4,0	15,6	-19,3	
Certificados fin de obra	4,6	7,5	1,2	16,5	16,5	22,8	21,7	5,8	-	
Nueva contratación en vivienda	34,0	10,0	5,4	2,4	4,8	3,2	8,6	2,4	-	
Trabajos realizados	5,8	5,7	9,5	13,1	9,7	12,8	9,7	7,1	-	
Precio m ² de vivienda nueva	1,2	3,3	7,4	9,9	14,1	12,5	13,9	14,6	15,3	
Crédito hipotecario	14,2	19,5	19,6	21,0	20,0	21,1	20,9	21,5	20,0	

(*) El valor corresponde al período conocido. (**) Los datos del cuarto trimestre solo incluyen octubre y noviembre.

(***) Referido exclusivamente a vivienda nueva.

Fuente: Ministerio de Fomento, Banco de España, SEOPAN y Servicio de Estudios de La Caixa

EL PAÍS

que compartimos un entorno estable inexistente en conflictos anteriores. En 1991 (guerra del Golfo), por ejemplo, la subida del petróleo vino a sumarse a fuertes desequilibrios macroeconómicos: un 7% de inflación, tipos de interés reales por encima del 8% y un déficit público de un 4,4% del PIB.

Actualmente, las economías occidentales están saneadas. Los ciclos de vacas gordas y flacas que se alternaban durante años han pasado a la historia. De hecho, antes del ataque terrorista se pronosticaba la pronta recuperación para el mercado estadounidense en desaceleración desde tres trimestres antes. Para Es-

paña, Milagros Dones, del Centro de Predicción Económica (Cepred), prevé un ligero enfriamiento para 2001 y una recuperación en 2003.

A favor de la economía española está encuadrarse en el área euro que obliga y da estabilidad al sistema al limitar el endeudamiento del Estado. Todavía se recuerdan empresas promotoras que quebraron en 1995 por impagos de la Administración. Algo que ahora no sucederá.

De la misma manera, hoy por hoy, la vigilancia de los bancos centrales para que no se disparen los precios y con ellos la inflación es muy estrecha, y bancos y empresas saben que este alza puede hacer ganar más a corto plazo, pero acaba en una devaluación y todos pierden. De momento, a corto plazo, los conocedores del sector no auguran cambios importantes. Sigue en vigor el consejo de que sólo se debe invertir en una vivienda si se hace a largo plazo. De lo contrario, no se garantiza su rentabilidad.

En España, y concretamente en el sector inmobiliario, según RR de Acuña, aun en el escenario más catastrofista (una bajada de la demanda en tres años de un 30%) no pasaría nada desde el punto de vista del promotor, pues-

to que, como no hay stock, vendería su producto. Desde el del consumidor, no se considera previsible que bajen los precios porque todavía hay demanda gracias a la generación de empleo y la bajada de los tipos de interés, que, además, es previsible que sigan bajando, según la consultora.

Se tiende a ampliar el plazo de las hipotecas, lo que hace que la vivienda sea más accesible. La media ha pasado de 15 a 18 años y la nueva legislación va en la dirección de que aumenten estos plazos. Según RR de Acuña, en el mercado estadounidense son habituales plazos de 30 años.

La inversión, pero sobre todo el empleo y factores demográficos, explican la fuerte demanda residencial. Hoy por hoy, según fuentes del servicio de estudios de La Caixa, se desacelera la creación de puestos de trabajo, pero sigue bajando la tasa de paro.

Aunque los últimos datos hablan de desaceleración del ritmo de actividad —se construyó un 13% más en 2000 que en 1999, y

La inversión en vivienda mantiene viva la demanda de vivienda que se ve frenada por los precios pero alentada por la bajada de tipos

Tranquilidad, al menos a corto plazo

¿Cómo influye la entrada del euro? Para los productos con un precio bajo, influirá porque por el redondeo en los precios subirá el coste de la vida, aunque se espera que la competencia actúe como antídoto: el que redondee a la baja, quitará mercado al que lo haga al alza.

En cuanto al sector inmobiliario, se piensa que la implantación del euro ha animado a que se mueva el dinero negro a lo largo de los últimos dos años. En realidad, el dinero opaco destinado a vivienda no se blanquea (es decir, no se declara a Hacienda), sino que va cambiando de manos.

Para Manuel Martí, secretario de la Asociación Española de Promotores y Constructores de España

(APCE), el problema podría darse en la segunda mano, en todo caso, pero no en vivienda nueva. "Los compradores, al adquirirla sobre plano, difícilmente desembolsan cantidades sin un recibo a cambio", dice. Lo cierto es que mientras que la inversión productiva en bienes de equipo está bajando desde finales del año pasado evidenciando la disminución de la actividad económica, la inversión en construcción es creciente y positiva, con ritmos optimistas. Dentro de ésta, la pública está contenida, aunque con crecimiento estable, y la residencial se ve alentada por las buenas condiciones financieras que permiten que, según Milagros Dones del Cepred, se lancen a invertir.

Aunque la cautela debe imponerse a corto plazo, salvo el factor psicológico, no tiene por qué verse afectado el mercado de la vivienda. Incluso en la Bolsa no se ha producido el desplome esperado.

No obstante, aunque la mejora de las condiciones hipotecarias y la bajada de tipos de interés animará la demanda de vivienda, no deja de producir vértigo la subida de los precios (para este año se espera un incremento del 10% en España, y para este semestre, en Madrid capital ya ha experimentado un incremento del 9%, según RR de Acuña), y también preocupa la atracción del sector como refugio más seguro que la Bolsa, ya que puede llegar a sobrecalentar el mercado.

este año un 7% más que el pasado—, los resultados siguen siendo buenos para el sector.

Para el servicio de estudios de Caja Madrid, mientras el PIB crece por encima del 2%, no se destruirá empleo. El pronóstico para el mercado era "suave ralentización y, a finales de este año o primer trimestre, una recuperación moderada", pero, tras lo sucedido el martes día 11, estiman que puede retrasarse un par de trimestres tal repunte.

La catástrofe sucedida no parece añadir ningún elemento desfavorable a la decisión de compra de vivienda.