

UN SECTOR EN ALZA

Este año se prevé que sea como el pasado ejercicio y que marque nuevos records en demanda, oferta y precios

AUREA FELIPE

El sector de la construcción está de enhorabuena. Las cifras hablan por sí solas. El paulatino aumento del número de viviendas construidas es una realidad, que además se complementa con el dato positivo del auge de la demanda y la subida de los precios. Poco más puede pedir este sector, salvo que la buena racha se prolongue durante los años venideros, cosa que no parece fácil según las previsiones de los expertos. Pero de momento la cosa sigue viento en popa.

Lo que está claro es que 1998 pasará a la historia del sector de la construcción por las cifras récord que ha conseguido. El número de viviendas iniciadas el año pasado fue de 415.057 en España, según la Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE). Un dato que, observando las previsiones de los analistas y los propios promotores, difícilmente será superado en el futuro próximo.

En el conjunto del 98, este sector económico fue el más dinámico de todos tanto en términos de actividad como de creación de empleo. Tanto que representó el 7,8% del Producto Interior Bruto (PIB). Se alcanzó una producción de 11,3 billones de pesetas, lo que supone un incremento del 5,7% sobre el ejercicio anterior. Estos datos vienen a confirmar el momento expansivo que está viviendo la construcción.

Dentro del sector, la edificación residencial representó el 35% de la actividad total, y registró un incremento notable, concretamente un 9%.

¿Seguirá el crecimiento? Resulta difícil pensar en un cambio significativo para el futuro en lo que a la evolución de la construcción se refiere, sobre todo si se tiene en cuenta que, precisamente, el último trimestre del pasado año fue el periodo más dinámico, con un crecimiento del 9,3% frente al 7,4% de todo el año. En la edificación, el crecimiento en la construcción en ese mismo plazo temporal aún se acentuó más, con un 10% (7,1% en todo el año), lo que significa un récord histórico, superando incluso el máximo alcanzado en 1991.

Esta progresión en la edificación se produce fundamentalmente en la construcción de viviendas familiares, debido principalmente a la mejora en el acceso a la vivienda y el menor esfuerzo económico para las familias. El buen comportamiento del empleo avala, además, la demanda de inmuebles.

En el primer trimestre de este año se ha mantenido la fuerte animación mostrada por el sector inmobiliario el año pasado. Todo parece indicar, según Tasaciones Inmobiliarias S. A. (Tinsa), que la demanda debería empezar a retrasarse posiblemente a mediados de este año.

La solicitud de vivienda, según el director gerente de la tasadora, Germán Pérez Barrio, radica fundamentalmente en la presión ejercida por la formación de nuevos hogares, una demanda que había

quedado estancada en los últimos años. Afortunadamente, ésta comenzó a fluir en 1998 y lo sigue haciendo por motivos muy concretos, como son la mejora del empleo y la espectacular bajada del precio del dinero.

Estamos ante los tipos de interés hipotecarios más bajos de la his-

toria y de la Unión Europea junto con Luxemburgo, lo que impulsa la accesibilidad a la vivienda (ver las páginas de hipotecas de este mismo suplemento).

Por comunidades autónomas, los mayores crecimientos el año pasado de la actividad constructora en su conjunto se dieron en

Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Cataluña, Extremadura y Murcia.

Dentro del promedio nacional se hallan Baleares, la Comunidad Valenciana, Madrid y el País Vasco. Con ligera variación positiva, las dos castillas y con disminución de actividad Aragón, Galicia y Navarra, según datos de la Asociación de Empresas Constructoras de Ambito Nacional (Seopan).

Próximos años. La consultora R. R. de Acuña y Asociados prevé que la situación en los tres próximos ejercicios acusará un ligero descenso que afectará al número de viviendas iniciadas.

En 1998 se comenzaron 415.057 casas, según la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE). Pues bien, R. R. de Acuña calcula para 1999, el 2000 y el 2001 un volumen de edificación de 359.100, 347.950 y 348.800 viviendas respectivamente.

El comportamiento que se espera para la demanda en el ámbito nacional es que primero haya un

Desde 1993 hasta 1998, 1994 fue el año de mayor crecimiento, con un aumento del 34,5% respecto al año anterior.

Para valorar la relevancia que posee la construcción de las más de 65.000 viviendas en 1998, hay que comparar las cifras registradas en años precedentes. De hecho, desde 1993, sólo en el 95 se superaron las 50.000 (con 55.977 viviendas construidas).

Si se analiza quién promueve estas viviendas, el grueso corresponde a las sociedades mercantiles, que iniciaron la construcción de 49.004 viviendas, seguido de las 8.150 iniciadas por particulares y comunidades de propietarios, y las 5.977 de cooperativas de viviendas. El resto corresponde a las iniciadas por las Administraciones Públicas y otros promotores.

Las previsiones para 1999 son continuistas, ya que se espera un comportamiento muy similar al experimentado por la edificación residencial durante el pasado año.

Ahora bien, probablemente, el número de viviendas iniciadas no alcance la cifra de 1998, debido a que el nivel de demanda estructural (unas 300.000 viviendas/año) no puede mantenerse a un ritmo de producción de viviendas tan elevado (próximo a las 70.000 viviendas/año) durante varios años consecutivos. Y todo ello a pesar de las buenas perspectivas económicas.

Suben los precios. Según Tinsa, lo más probable es que los precios

de la vivienda en Madrid suban este año en torno a un 10%, mientras que la creación de nuevos empleos es posible que pierda fuerza. Si esto se produce, la demanda de la vivienda/año se reducirá a unas

En Madrid la demanda crecerá hasta el 2003, luego descenderá

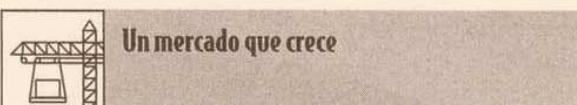
40.000 unidades a partir del segundo semestre, con una reducción del 30% sobre el actual ritmo de 60.000 viviendas/año.

En comparación con la tendencia nacional y en lo que respecta a la demanda de viviendas en Madrid para los próximos años, se espera una estabilización que llegará hasta el 2003, momento en el que iniciará un descenso.

En el ámbito nacional, la demanda seguirá creciendo tres años más, hasta el 2006. Y es que el proceso se acelera en las ciudades donde la demanda es mayor, como es el caso de Madrid.

Por otro lado, el valor de los trabajos realizados en edificación por las empresas podría crecer en torno a un 6% respecto a 1998, según Asprima. Lo que está claro es que la construcción está viviendo uno de sus mejores momentos, independientemente de que se cumplan o no las expectativas para el próximo milenio.

En Madrid, la oferta de un producto de calidad y la mayor accesibilidad está provocando una migración de la periferia al centro.



FUENTE: Asprima.

Viviendas iniciadas según el tipo de promotor

En la Comunidad de Madrid.

	Total viviendas iniciadas	Sociedades mercantiles	Pers. físicas y comunidades propietarias	Cooperativas de viviendas	Ad. públicas y otros promotores
1993	34.986	17.535	7.730	7.851	1.870
1994	47.066	24.377	11.149	7.959	3.581
1995	55.977	25.463	10.258	18.047	2.209
1996	41.225	26.153	6.841	7.165	1.066
1997	49.621	33.891	7.454	5.350	2.926
1998	65.740	49.004	8.150	5.977	2.609

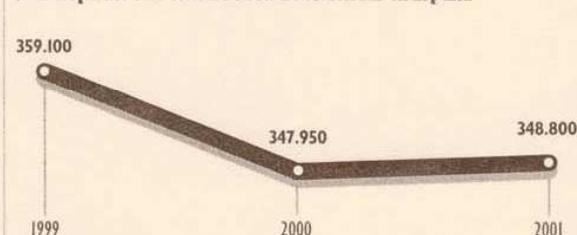
FUENTE: Asprima.

Viviendas iniciadas en España

	1997	1998	% variación
Viviendas protegidas			
P. privada	39.996	40.175	0,45
Régimen especial	20.428	12.253	-40,02
P. pública	4.001	2.489	-37,79
Total viv. protegidas	64.425	54.917	-14,7
Libres	258.337	360.140	39,41
Total	322.762	415.057	28,6

FUENTE: APCE.

Perspectiva de construcción de viviendas en España



FUENTE: R. R. de Acuña & Asociados.

M. A. DE LARA