



Expansión INMOBILIARIO

SUMARIO • El suelo va a presionar el mercado hasta el 2002 • Quincuagésimo Congreso de Profesionales Inmobiliarias en Sevilla • Defensa acelera su proceso de ventas • Lo que se dice • Sobre el terreno • Oficinas en Madrid y Lisboa

La inversión extranjera en el sector inmobiliario español subió un 27,3 por ciento en el año 1998

La edificación crece más de un 50% en la costa

El sector inmobiliario español sigue apostando por la continuación e incluso la mejora de las vacas gordas en

El incremento medio de las licencias y los visados de proyectos de edificación en las costas españolas ha superado el cincuenta por ciento en los dos últimos años, más de diez puntos por encima de la media española de concesión de licencias a los promotores.

El aumento más fuerte se ha producido en la provincia de Málaga, donde la concesión de licencias ha experimentado un incremento del 100,2 por cien, seguido por las Islas Canarias, con un 76,9 por ciento, y la Comunidad Valenciana, con un 56,3 por ciento.

Perspectivas

Las perspectivas son de un incremento sostenido de la demanda y unos precios al alza en áreas de calidad y buena ubicación. Existe aún profundidad en el mercado, ya que productos análogos que se encuentran en la Costa Azul o la Costa Italiana son mucho más caros, según Europea General de Valoraciones.

Los precios de los bienes inmuebles en la costa han superado el crecimiento medio obtenido por la vivienda en el resto de España, asegura el *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1999*, elaborado por RR. de Acuña & Ass.

Según un estudio realizado por Tasaciones Inmobiliarias (Tinsa) en 34 poblaciones costeras españolas, los precios de alquiler de apartamentos y bun-

galows en la costa mediterránea previstos para los meses de julio y agosto han experimentado una subida media del 3 por ciento en comparación con los del año pasado.

“Aunque el grueso de las operaciones permanece estable o, cuando suben, lo hacen en torno al 3 por ciento, las cantidades mínimas y máximas de la horquilla de precios experimentan mayores oscilaciones gracias al buen comportamiento turístico del año pasado”, afirma Inocencio Tomás, director de Área de Tinsa.

Tomás añade que “la diferencia de precios entre inmuebles mejores y peores —situados en primera línea de playa, superficie, calidad y servicios de la urbanización— se ha ampliado algo más”.

En buena parte de las zonas se espera una ocupación similar a la del año pasado o incluso algo mejor, lo que permite tanto a los apartamentos modestos como a los mejor situados elevar ligeramente su cotización.

Oscilaciones

En todo caso, la principal oscilación de precios provendrá de los alquileres finalmente cobrados por los intermediarios a los inquilinos, que suelen ser entre un 60 y un 100 por cien superiores a los percibidos por los propietarios de los inmuebles.

La región andaluza está soportando un verdadero boom del turismo residencial y, consecuentemente,

Eso explica que la edificación en el litoral español haya crecido más de un cincuenta por ciento anual en los dos últimos años, según los últimos

datos presentados por consultoras y empresas de tasación. Los precios de alquiler de apartamentos en la costa suben un 3% anual.



La provincia de Málaga cuenta con el mayor aumento en el número de edificaciones.

■ El crecimiento más fuerte de las promociones tiene lugar en Málaga, con un aumento del 100,2% en la concesión de licencias

■ Los precios de alquiler en apartamentos de playa suben un tres por ciento interanual

EL 'TIRÓN' DE LAS ZONAS COSTERAS

Área	Licencias (*) 97/98	Proyectos (*) visados 97/98
Málaga	100,2	74,9
Baleares	32,0	35,3
Canarias	76,9	17,1
Murcia	52,8	8,1
Comunidad Valenciana	56,3	21,7
Almería	35,1	26,0
Tarragona	41,5	15,0
Gerona	43,4	40,0
Media Áreas de Costa	54,7	29,8
Media (España)	41,1	8,9

(*) Aumento en porcentaje.

FUENTE: RR de Acuña & Ass.

una notable captación de este oro blanco —como así lo definen los expertos con la compra de una segunda vivienda por parte de ciudadanos extranjeros—.

El factor que alienta a los turistas a poner los ojos en este área es la coyuntura económica. La rebaja de los tipos de interés, la estabilidad en el precio del dinero y la entrada en vigor del euro van a provocar-

que unos 800.000 extranjeros adquieran en el próximo quinquenio su segunda vivienda en España.

Algunas zonas donde ha subido la parte alta de la banda de valores son Costa Brava, Costa de Almería, Costa Blanca y Costa del Azahar. Pero también hay zonas donde los máximos de la horquilla se han reducido algo, como es el caso de la Costa del Sol.

En ciertas zonas de amplia demanda se están igualando los precios de julio y agosto, según el estudio de Tinsa.

La bonanza económica en los países que constituyen la principal fuente de ingresos turísticos para nuestro país ha mejorado las perspectivas del turismo español en las playas. La coyuntura turística, sumada a los atractivos de las costas, continúa siendo positiva, tanto por el número de visitantes, que creció un 10,3 por ciento en 1998, como por los ingresos obtenidos.

Este halagüeño cuadro queda reflejado en los datos recientes sobre la inversión extranjera en el sector inmobiliario en España, que creció un 27,3 por ciento el año pasado, lo que representa una cifra total de 375.000 millones de pesetas (2.253,8 millones de euros), frente a los 291.000 millones de pese-

tas (1.748,9 millones de euros) del año anterior.

Con la llegada del euro, el inversor extranjero tiene una mayor estabilidad en su inversión. El euro aumenta atractivo de nuestro país como destino turístico frente a otros rivales tradicionales de España en el mercado de vacaciones.

La llegada de la moneda única europea elimina automáticamente, en el caso de los viajeros procedentes de otros países de la euzona, uno de los costes adicionales con el que hasta ahora tenía que contar el extranjero, el cambio de divisas, con lo que se abaratan automáticamente los viajes a España.

Dadas las diferencias de precios entre la Unión Europea y España, y el incremento de jubilados de la primera, se crearán mayores flujos de residentes en nuestro país y con una mayor estabilidad de permanencia.