



# Expansión INMOBILIARIO

**SUMARIO** • Las inmobiliarias buscan tamaño para competir en Europa • El sector cotizará al alza en el 2000, dice Pedro Gamero • GMP invertirá 60 millones de euros en su segundo proyecto en Madrid • Ferrán vende un centro comercial por 9 millones de euros.

Los expertos consultados por **Expansión** aseguran que la demanda se retraerá si no baja el precio del suelo

## La subida de tipos tendrá un impacto escaso

**J. CORREDOR/R. MINER. Madrid**  
El sector está de acuerdo: la subida de los tipos de interés decretada el pasado jueves por el BCE

tendrá un escaso impacto en el mercado inmobiliario. Los expertos consultados por **EXPANSIÓN** aseguran que el alza del

precio del dinero estaba descontada desde hace seis meses y que los compradores pueden alargar los plazos de las hipotecas.

Los analistas vaticinan que la subida de tipos no beneficiará al mercado, pero tampoco tendrá una gran repercusión en la demanda, y advierten que la medida afectará más a los promotores de oficinas y centros comerciales, que pueden ver reducido su margen de beneficios, "ya que los precios de alquiler y venta son fijados por la demanda", dice Andrés Escarpenter, consejero delegado de Jones Lang LaSalle.

A los inversores, la decisión del BCE les puede afectar dependiendo de la financiación que utilicen, aunque el tipo fijo se ha impuesto en el sector.



La demanda de viviendas no se resentirá, dicen los expertos.

### Plazos hipotecarios

Los expertos explican que la flexibilidad de los plazos de las hipotecas que los compradores de viviendas contratan con los bancos -dichos plazos llegan hasta treinta años- amortiguará potenciales efectos negativos sobre la demanda.

Desde el verano de 1998, la financiación para la promoción y construcción de viviendas ha acelerado su ritmo de expansión hasta una tasa interanual del veintidós por ciento. Sin embargo, la financiación a las familias ha mostrado síntomas de una cierta desaceleración.

El economista Fernando Gutiérrez, de Argentería, considera que la repercusión de la subida de tipos "será escasa, en parte porque estaba casi descontada: el euríbor a un año ha-

bía comenzado a subir desde hace meses, y la deuda ya se había incrementado". El experto cree que "las más de quinientas mil viviendas iniciadas este año se van a vender bien, aunque se tropiece en algunas promociones, como sucede en todos los ciclos".

La verdadera amenaza radica en los aumentos de los costes y las tensiones que se están produciendo

en el mercado del suelo, que se traducirán en un descenso de las promociones iniciadas en el 2000.

### Estabilización

El aumento del precio del dinero moderará los precios de la vivienda, que se estabilizarán en torno al seis por ciento en el 2000, año en el que se iniciarán menos viviendas.

Manuel Martí, secreta-

■ Los promotores de oficinas y centros comerciales serán los más afectados

■ El aumento del precio del dinero moderará el precio de la vivienda y se estabilizará en torno al seis por ciento en el año 2000

rio general de la APCE, señala que esta subida de tipos "provocará un crecimiento más moderado y sostenido, debido a que el mercado se enfriará un poco. Los precios estaban hinchados".

Para el consejero delegado de Metrovacesa, Fernando Vara, "la demanda no retrocederá por la subida de tipos, pero sí lo hará si no se abarata el suelo".

### LOS EXPERTOS OPINAN

#### "Los precios se moderarán"

Fernando Gutiérrez, economista y director de **Argentería Mercado Inmobiliario**, asegura que la subida de los tipos del pasado jueves tendrá "un efecto de cierta moderación en la demanda, pero escaso, y también una repercusión en los precios, que posiblemente se moderarán".



#### "Los intereses aún son bajos"



Para Luis María Arredondo, consejero delegado de **Urbis**, "los intereses siguen siendo bajos. El verdadero problema es el precio del suelo, que ha subido un 50% en los últimos dos años".

#### "Desaceleración de la demanda"

"El alza de tipos afectará a las hipotecas referenciadas a los tipos a corto y, por tanto, se pagarán más pesetas por millón. Ello debería repercutir en una cierta desaceleración de la demanda", dice Andrés Escarpenter, consejero delegado de **Jones Lang LaSalle España**.



#### "Ayudará a enfriar el mercado"



"El aumento de los tipos contribuirá a enfriar el mercado, y eso es una buena noticia", asegura Manuel Martí, secretario general de la Asociación de Promotores de España (APCE).

#### "Ascenso de las rentabilidades"

Según José Barta, presidente de **Intec**, "la subida de tipos corregirá al alza la rentabilidad de algunos productos, pero no habrá grandes subidas: quizás pasemos del 5 al 5,5 por ciento en las oficinas de los mejores distritos. Sí habrá una ligera influencia en la demanda, dada la actual escasez de producto".



#### "Sufrirán las rentas más bajas"



Fernando Rodríguez y R. de Acuña pronostica que el impacto en la demanda será pequeño, "aunque los consumidores de menor poder adquisitivo serán los más afectados".