

Tras el techo alcanzado en 2005, el sector inmobiliario comenzará este año una lenta desaceleración, aunque los expertos descartan que estalle una "burbuja" del ladrillo. La costa y las grandes áreas metropolitanas ya han iniciado el ajuste de los precios y la demanda.

Las grandes ciudades ponen freno al ladrillo

Escribe D. Gracia

¿Burbuja o desaceleración? Los rumores sobre el boom inmobiliario no han parado de rondar en los últimos años. Aunque lo único cierto es que en 2005, el sector mantuvo cifras espectaculares: se iniciaron 715.000 viviendas, se concedieron 1.669.751 hipotecas, y los precios, lejos de bajar, crecieron un 12,85% hasta los 2.092 euros por metro cuadrado de media. "Frente a estas condiciones que pudieran parecer de bonanza, el mercado presenta claros signos de agotamiento y ha iniciado ya su descenso", explica el último Anuario Estadístico del mercado Inmobiliario Español, presentado ayer por el presidente de RR de Acuña y Asociados, Fernando



Una de las 700.000 viviendas que se iniciaron en 2005.

El tiempo medio de venta se prolonga, empeorando la carga financiera de los promotores

Rodríguez y Rodríguez de Acuña.

El informe pronostica que la demanda de vivienda se moderará por tercer año consecutivo hasta un 10,15% en 2006. A esto ha contribuido el propio encareci-

miento de las viviendas, pero también la reciente subida de tipos del Banco Central Europeo -del 2,25% al 2,5%-, que ha endurecido las buenas condiciones de crédito. Como consecuencia de todo esto, el incremento del coste financiero igualará en 2006 al de los salarios, una circunstancia que no se producía en España desde 1996. Este

cambio en las condiciones de crédito producirá, según Rodríguez de Acuña, una disminución en la concesión de hipotecas.

Pero no todo viene del lado de la demanda. La oferta también ha crecido con fuerza en los últimos años hasta producir incrementos de stock de viviendas de hasta el 50%, como ocurrió en 2005. El re-

sultado es que "el tiempo medio de venta se situará en los 30-36 meses -frente a los 24-30 de 2005-. Esto supone un handicap para el promotor, pues su carga financiera se verá incrementada, dado que las viviendas ya estarán acabadas y tendrá que atender al pago de intereses y amortizaciones", concluye el Anuario de Acuña.

"Frente a los incesantes rumores de existencia de burbuja inmobiliaria difundidos por los informes recientes del a OCDE y el FMI, no prevemos ninguna caída sustancial de los precios en los próximos veinticuatro meses, salvo determinados productos marginales y áreas", explica el Rodríguez de Acuña.

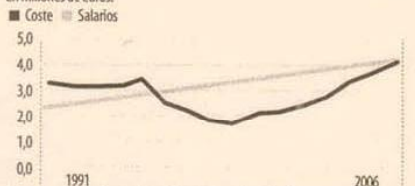
En diecisiete grandes ciudades, las hipotecas crecen por debajo de la media nacional

Sólo que ese ajuste gradual se comenzará a notar antes en las grandes ciudades españolas. En estos núcleos urbanos, los precios han crecido tan rápido que muchos ciudadanos han quedado fuera del mercado. Esta es la razón por la que en diecisiete de las grandes áreas metropolitanas de España, las hipotecas ya crecen por debajo de la media nacional. Entre ellas, Madrid y Barcelona. Y Acuña prevé una moderación similar en las zonas costa, debido a la caída de al demanda extranjera.

Tendencia a la baja

Coste financiero Vs. salarios

En millones de euros.



La demanda y la oferta retroceden

En porcentaje.



FUENTE: RR. de Acuña y Asociados

EXPANSIÓN

parque de
VALDEBEBAS

Fecha Anuncio: Miércoles, 31 de mayo de 2006

ANUNCIO DE LICITACIÓN DEL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL LOTE 6 DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO UNS.4.01 CIUDAD AEROPORTUARIA - PARQUE DE VALDEBEBAS:

"ACTUACIONES M-11"

- Entidad adjudicadora:** Junta de Compensación Parque de Valdebebas. Paseo de la Castellana, 149. 1º. 28046 Madrid.
- Precio y plazo tipos de licitación:** 31.574.598,28 €. 24 meses.
- Garantías:** Provisional (2%). Definitiva (5%).
- Requisitos del contratista:**
 - Clasificación JCCA: Grupo B Subgrupo 2 Categoría F
Grupo G Subgrupo 4 Categoría F
Grupo G Subgrupo 5 Categoría F
 - Justificación documental de realización de 3 obras similares cada una de ellas igual o superior a 30 millones de euros, en los últimos tres años.
 - Importe neto de la cifra de negocio en actividades de construcción correspondiente al ejercicio 2004 superior a dos veces y media (2,5) el precio tipo de licitación. Se considerará exclusivamente la facturación correspondiente al ámbito regional de la Comunidad de Madrid.
 - Certificación de calidad y medioambiental de la empresa según normas ISO o sistema equivalente o superior
- Obtención de la documentación e información adicional:**
 - En las oficinas de la Junta de Compensación Parque Valdebebas. Paseo de la Castellana, 149. 1º. 28046 Madrid. Teléfono: 91 343 08 72. Fax: 91 350 55 42. www.parquedevaldebebas.com.
 - Documentación en formato digital compuesta por: Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, Proyectos, Bases y Estatutos de la Junta de Compensación.
 - La documentación administrativa también podrá descargarse del portal de proveedores de la página WEB de Parque de Valdebebas: www.parquedevaldebebas.com

Oferta adicional:

- El licitador presentará oferta adicional vinculante para la ejecución de las obras "Paso Inferior entre el actual Recinto Ferial de Madrid y los terrenos previstos para su ampliación en Valdebebas, bajo la M-11".
- Entidad Adjudicadora de este contrato: IFEMA, Feria de Madrid.
- La licitación de este contrato se registrará por el Proyecto Técnico y Pliegos de IFEMA adjuntos en la documentación de licitación, que resolverá libremente sobre su adjudicación.
- La oferta que presenten los licitadores no supone compromiso ni obligación alguna para la Junta de Compensación Parque de Valdebebas

Presentación de ofertas:

- Período de presentación de ofertas: del 1 al 23 de junio de 2006, a las 13:00 h.
- Documentación a presentar: La establecida en el Pliego de Cláusulas Administrativas.
- Lugar de Presentación: Junta de Compensación Parque Valdebebas, Paseo de la Castellana, 149. 1º. 28046 Madrid
- Plazo durante el cual el licitador estará obligado a mantener su oferta: 120 días.

En Madrid a 31 de mayo de 2006
EL GERENTE. DAVID MARTINEZ MONTERO

IV Foro Mundial de la Inversión Directa
IV World Forum for Direct Investment

Valencia 7, 8 y 9 de Junio 2006
Museo de las Ciencias Príncipe Felipe • Ciudad de las Artes y las Ciencias

Para más información: www.redhotlocations.com
Para registrarse contacto con: info@invest-vcj.com

RED HOT LOCATIONS