

# Este año se revela como un momento óptimo para comprar una vivienda

El mundo inmobiliario está experimentando este año un importante crecimiento. La mayor parte de los expertos, sin embargo, coinciden en afirmar que no se va a producir un nuevo 'boom' de la construcción, sino que lo que se está viviendo en la actualidad, podría definirse como un momento alegre en el sector in-

mobiliario. Las ventas están aumentando considerablemente si bien, en algunos casos, se ha producido un ligero incremento en los precios de las viviendas. La bajada de los tipos de interés en los créditos hipotecarios y la subida de los alquileres hacen que este sea un buen momento para comprar una vivienda.

Madrid, Miguel García

Para muchos expertos, los que hablan del «boom» en la construcción «no se cifan a la realidad; además hay que tener en cuenta de que una cosa es el cambio de coyuntura, y otra es la euforia desmedida». Pero lo que la gente realmente se pregunta es si éste es un buen momento para comprar. En este sentido, la opinión es unánime: se trata de una buena ocasión para ello. Para algunos, porque piensan que en el futuro se pueden empezar a dar subidas de precios. Para otros, sin embargo, porque existe una importante oferta en el mercado y hay más donde elegir.



### Créditos hipotecarios

Hay que tener en cuenta también, que las continuas bajas en los tipos de interés favorecen este movimiento. De hecho, España es el país de la Unión Europea con los tipos de interés hipotecarios más bajos, a excepción de Luxemburgo. Otra causa puede ser el mantenimiento, incluso incremento en algunos casos, de los precios de las viviendas de alquiler. Esto motiva que el cliente comience a pensar ahora en comprarse una vivienda y no en vivir en régimen de arrendamiento. Los expertos consideran que

el aumento de precios a final de año en el mercado de la vivienda estarán ligeramente por encima del IPC, en torno al 3 por ciento, como media nacional. Y añaden que el stock está bajando porque la gente se está animando a comprar, aunque todavía haya bastante oferta en el mercado. Además, comienzan a entrar nuevas promociones, y si bien es cierto que hay necesidad de viviendas, el problema es que no todo el mundo puede comprar.

Además, comienzan a entrar nuevas promociones, y si bien es cierto que hay necesidad de viviendas, el problema es que no todo el mundo puede comprar.

De todos modos, hay un aspecto que sí es significativo. En los solares existentes, sobre todo en zonas donde la oferta es escasa, sí está subiendo el coste. Germán Pérez Barrio, director general de Tinsa, también cree que no puede hablarse de subida de precios generalizada, excepto en algunos sitios, como en las zonas costeras o en las islas.

Al caer la rentabilidad de otras inversiones alternativas, la gente se dirige hacia el mercado inmobiliario. También se produce algún incremento en zonas bien situadas de Madrid, pero en general en años pasados se hizo mucha vivienda barata y no puede decirse que haya tensión en los precios. Lo que sí se está viviendo es que los promotores vuelven a hacer viviendas caras.

### No esperar más

El director general de Tinsa recomienda a los compradores que estén meditando comprar una vivienda que este es un buen momento para hacerlo ya que en el futuro será difícil que la situación pueda mejorar.

Otros, sin embargo, consideran que la oferta tenderá a reducirse en el plazo de un año, por lo

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Andalucía	147,6	53,5	51,4	379,9	300,4	112,0	113,3	108,3	105,6	109,7	112,6	115,0	116,7
Aragón	47,7	37,8	63,1	68,1	109,7	119,4	118,5	115,3	117,6	122,4	127,9	133,4	138,6
Asturias	29,3	61,9	81,9	101,2	144,1	150,0	143,0	137,0	137,0	145,2	155,8	156,8	163,2
Baleares	38,5	46,2	67,1	80,2	135,0	112,0	110,0	108,0	108,0	112,7	115,5	117,3	120,0
Canarias	46,1	50,3	73,3	83,3	119,0	129,7	225,4	116,3	110,8	110,8	112,4	118,4	123,1
Cantabria	53,5	72,9	70,7	109,2	140,0	150,0	163,0	160,0	147,3	155,5	154,7	161,2	165,5
Castilla-La Mancha	42,8	49,2	58,3	70,8	88,7	98,1	101,3	103,3	105,6	106,1	111,5	114,2	118,2
Castilla y León	41,9	51,2	64,3	83,9	106,8	120,9	124,9	127,1	128,5	133,8	138,8	141,2	146,0
Castilla-La Mancha	42,8	49,2	58,3	70,8	88,7	98,1	101,3	103,3	105,6	106,1	111,5	114,2	118,2
Valencia	51,8	63,7	99,5	129,9	165,4	192,5	199,5	199,7	203,3	210,1	222,0	226,8	235,0
Extremadura	38,0	51,5	73,3	76,9	180,9	184,9	183,2	189,4	193,3	190,1	193,7	191,0	199,3
Madrid	77,2	110,7	147,4	191,3	235,0	242,0	234,0	228,0	224,0	234,6	241,0	239,0	249,3
Miura	46,8	59,3	71,8	80,9	231,2	207,8	110,5	108,6	111,7	118,8	125,4	128,7	132,5
Murcia	49,9	50,3	55,4	70,6	190,0	105,0	102,0	104,0	108,0	108,0	109,0	109,5	112,6
Navarra	74,5	74,4	91,9	105,7	121,6	135,0	142,0	146,0	145,0	141,0	142,6	137,1	144,9
País Vasco	64,3	71,2	88,0	109,8	137,6	156,8	161,4	163,9	168,8	162,7	198,0	202,7	209,8
La Rioja	74,3	80,3	88,9	95,0	101,7	119,0	123,0	122,0	125,0	122,3	122,7	125,0	128,7
TOTAL	54,2	68,6	89,0	113,5	142,7	155,3	155,0	152,9	152,6	158,7	164,5	166,7	172,4

(Datos en miles de pesetas por m<sup>2</sup> edificable)

que cuanto más se tarde en comprar, más altos nos podemos encontrar los precios. Sin embargo, esta situación no es idéntica en toda España. Hay ciudades como Valencia donde el suelo es abundante y los precios asequibles. Pero en otras ciudades como Madrid, Barcelona o San Sebastián, por ejemplo, la situación es más complicada y los solares escasean.

En la mayoría de casos, el problema radica en que la oferta no se adecúa a la demanda. Victor Manuel Fernández, director comercial de Inmobiliaria Sol, se atreve a predecir tiempos de estabilización en el sector de la vivienda. «La demanda crecerá unos años y luego la tendencia bajará. El suelo es importante y se irá reduciendo poco a poco porque ha mejorado el ritmo de venta. Además, el promotor que ya ha pagado el suelo no tiene por qué subir los precios, sino vender más».

La mejora de la demanda se puede dar por diferentes factores. Para Antonio Escudero, consejero delegado de Tecnigruma, «existe más demanda joven que nunca, y los intereses también están más bajos que nunca. Igualmente, desde 1990 los precios han crecido por debajo del IPC, lo que ha propiciado que el poder adquisitivo del comprador se vaya aproximando al precio de la vivienda». Además, los pisos tienen me-

nos metros cuadrados y, aunque la vivienda no haya bajado, el coste final es menor. También considera que hay un exceso de oferta, y el gran problema sigue estando en la inseguridad en el trabajo del futuro comprador. Mucha gente no quiere arriesgarse a comprar una vivienda por temor a que no pueda pagarla en un futuro.

«Tal vez si el paro llegase a unos niveles mínimos se produciría euforia en el mercado de la vivienda. En la situación actual, no. De todos modos, las ventas van mejorando y esa mejora seguirá en 1998, sobre todo si se compara con 1996, que fue un mal año».

Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de R.R. de Acuña, por su parte, es menos optimista. A su juicio, las perspectivas para este año son de una demanda más activa que la que persiste en la actualidad, «derivada de las situaciones de financiación y de los dineros que insuflará la deuda pública liberalizada, además de la disminución de los beneficios por mantener activos en renta fija».

Por otra parte, el suelo continúa con su tónica alcista, alcanzada últimamente. Para los expertos, es complicado encontrar solares para construir porque la demanda que existe actualmente es superior a la que existía hace unos meses.

## Los alquileres son los más perjudicados por esta euforia

Madrid, M. G. El mercado de la vivienda de alquiler no acaba de despejarse, tal y como le está ocurriendo al de la compra de inmuebles. Ni siquiera la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1995 ha conseguido impulsar los niveles de alquiler hasta las cotas esperadas.

Además, la bajada de los tipos de interés ha propiciado que la gran mayoría de la gente que vivía en régimen de arrendamiento, se haya aventurado a comprarse una casa. El motivo es que el importe mensual del alquiler de la casa se acerca a cualquier cuota de crédito hipotecario.

### Amplia oferta

Desde algunas empresas se asegura que los alquileres de las viviendas están bajando porque es la única forma de poder conseguir que la gente signifique. Otros expertos consideran que estos permanecen estables, aunque reconocen que hay una amplia oferta de viviendas para alquilar, sobre todo en ciudades como Madrid. Los clientes potenciales de las casas arrendadas suelen ser aquellas personas que, por motivos de trabajo, necesitan trasladarse con bastante frecuencia. Un ejemplo pueden ser los universitarios que, como mínimo, pasan cinco años en las grandes ciudades para estudiar en algunos casos, el alquiler siempre se ve condicionado por las mejoras de empleo. En una buena situación económica la gente se lanza a comprar una vivienda. En este caso, hay que tener en cuenta que la gente joven, por lo normal, tendrá que optar por alquilar una vivienda. Los productos más demandados son las viviendas pequeñas. Con esta panorámica, las rentabilidades para los propietarios tampoco son altas, y esto hace que los inversores de particulares en este tipo de productos no sean muy importantes, a excepción de los fondos de inversión. Un factor importante para potenciar el mercado de las casas de alquiler sería la mejora de la fiscalidad para los inversores particulares. Invertir en una vivienda protegida para alquilar también es una solución que puede resultar beneficiosa. En el régimen general es necesario tenerlo alquilado hasta un periodo aproximado de diez años y luego ya se puede vender o arrendar a precios de mercado. Esta modalidad parece ser atractiva para algunas inmobiliarias como es el caso de Vallehermoso.

# VIVIENDAS EN PLAZA DE ESPAÑA CON TODO LUJO DE DETALLES.

VIVIENDAS DE 1 Y 2 DORMITORIOS CON PLAZAS DE GARAJE.

Información: en la propia promoción, Plaza de España, 13 o en el teléfono **541 52 87**

**Zabálburu** Mejoramos su calidad de vida.

**EL JARDIN DE FERRAZ**