

Inmobiliario

El aumento de precio de viviendas del segmento medio y alto en Madrid fue de un 10 por ciento en 1997

La falta de suelo, principal causa de estas subidas excesivas, según los expertos

Madrid. A. Laso D'íom

La reactivación inmobiliaria es un hecho, hasta el punto de que todas las subidas de precios de los distintos segmentos están ya por encima del IPC y en algunos casos como en oficinas y viviendas del segmento medio y alto, muy por encima, según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español presentado ayer. Aunque la subida media del precio de la vivienda fue del 3 por ciento en 1998, en Madrid en algunos casos llegó al 10 por ciento.

Concretamente, esta subida del 10 por ciento fue la experimentada por las viviendas de nueva construcción de los segmentos medio y alto en la capital, según explicaron ayer Fernando Acuña y José Barta, presidentes de R.R. Acuña y Asociados y de Intec Consultores.

Ambos destacaron que hasta la fecha los precios se han ido conteniendo o incrementándose aún muy moderadamente porque había un gran «stock» de inmuebles en todos los segmentos, pero que una vez que estos han sido ya absorbidos por el mercado, «dejará de haber oportunidades y los productos buenos, tanto en oficinas como en vivienda se pagarán a precios mayores».

La culpa de estas mayores subidas, a juicio de ambos, sigue siendo la actual legislación de suelo, que aunque ha sido mejorada, sigue permitiendo a todos los Ayuntamientos de España especular con el suelo para financiarse con este bien tan escaso.

Pusieron a Madrid como un claro ejemplo, al afirmar que en estos momentos en el perímetro urbano de Madrid hay en torno a 25.000 solares edificables, la mitad de los cuales son de propiedad pública.



A su juicio, la actual demanda de viviendas aún seguirá estando alta en 1998 y 1999, con un suave desplazamiento al alza, y se mantendrá elevada hasta el 2005, si no se termina por producir una estrangulación de la misma por la elevación de precios derivada de la escasez del suelo.

El anuario destaca que la lentitud o retraso en la dotación de suelo urbanizado por parte de algunos municipios puede provocar en algunas de estas áreas geográficas un alza en los precios que se traduciría en una estrangulación parcial del mercado, de lo que ya puede ser una síntoma las subidas de precios en

1997 muy por encima de la inflación en algunos segmentos del sector.

Según el anuario, el mercado inmobiliario ha incrementado sus ritmos de actividad en 1997, especialmente en el sector de la vivienda con unas ventas totales de 330.962 viviendas nuevas, lo que supone un incremento del 11,4 por ciento respecto a un año antes. En el Anuario se recoge que los precios de la vivienda para 1998 seguirán una tónica de ascenso por encima del IPC. En 1997, el precio de la vivienda fue de 141.951 pesetas por metro cuadrado, lo que supone un aumento del 3,05 por ciento respecto a 1996.