

## El precio del suelo en Madrid ha subido un 40 por ciento en lo que va de año, según los promotores

Vallehermoso denuncia que hay subastas en que se paga el suelo a precio de vivienda

El precio del suelo en Madrid ha subido un 40 por ciento en lo que va de año, según denunció ayer el equipo directivo del grupo inmobiliario Vallehermoso encabezado por su presidente, Martín Eyries y su vicepresidente, Pedro Gamero. A ju-

Las razones de la subida son sencillas. La reactivación del sector arranca a partir de la mejora de la situación económica, de la reducción de tipos de interés y la propia confianza de los inversores. Todo ello, es un coctel explosivo que marcan las propias reglas del mercado: hay más demanda que oferta, y la escasez de suelo incentiva las subidas de precios. Sin embargo, tanto Martín Eyries como Pedro Gamero insistieron en que se trata de una subida excesiva, que a medio plazo podría volver a provocar una burbuja especulativa y tirar excesivamente al alza los precios.

Según Vallehermoso, en las últimas subastas de suelo en Madrid se ha llegado a dar la paradoja de que se pague por este bien el precio al que está en estos momentos la vivienda de tipo medio en el distrito, lo que solamente se puede interpretar como que hay operadores que están acumulando suelo para esperar que suban los precios.

A diferencia de hace unos años, según Martín Eyries, esto es posible ahora por el fuerte descenso de los tipos de interés, que lo hace que el impacto de la financiación para estas compras de suelo a tan alto precio sea menor ahora que hace años. Para el presidente de Vallehermoso, la única solución es liberalizar de verdad este mercado del suelo por las reformas legislativas que sean necesarias y que las empresas, como hace la compañía que preside, apuesten por el largo plazo, la solidez y la seriedad en sus inversiones.

Tanto para Vallehermoso como para otros operadores inmobiliarios consultados, lo razonable sería que el precio del suelo tuviese una repercusión en el coste final de la vivienda entre el 15 y el 20 por ciento, mientras que ahora en algunos momentos está superando el 50 por ciento y en algunos casos más.

Esta denuncia de Vallehermoso coincide con los últimos informes sobre el precio de la vivienda en los que también se in-

Madrid, A. Laso D'omio de ambos, la bonanza económica y la reactivación inmobiliaria han provocado esta subida exagerada, que a medio plazo puede provocar excesivos aumentos en el precio de las viviendas, lo que ahora es el único riesgo que corre el sector.

Distrito	Precio (Ptas./m <sup>2</sup> )
Arganzuela	258.000
Barajas	207.000
Carabanchel	200.000
Centro	294.000
Ciudad Lineal	257.000
Chamartín	376.000
Chamberí	342.000
Fuencarral	230.000
Hortaleza	268.000
Latina	196.000
Moncloa-Aravaca	258.000
Moratalaz	228.000
Puente Vallecas	200.000
Retiro	285.000
Salamanca	351.000
San Blas	173.000
Tetuán	240.000
Usera	207.000
Vallecas Villa	170.000
Vicálvaro	202.000
Villaverde	148.000

Fuente: Intec Consultores, R.R. de Acuña y Asociados

tuía algo más que una tendencia clara a un incremento muy por encima de la inflación, sobre todo en los segmentos de vivienda medio y alto.

En la presentación del Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español, Fernando Rodríguez de Acuña, presidente de Europea General de Valoraciones y José Barta, presidente de Intec Consultores, aseguraron que aunque la media de incremento del precio de vivienda nueva en España el año pasado había sido de un 3 por ciento, en los segmentos alto y medio de vi-

viendas nuevas las subidas habían sido bastante superiores, sobre todo en Madrid. Barta y Rodríguez de Acuña, aseguraron que este segmento ha sufrido un incremento de precios en Madrid el año pasado de al menos un 10 por ciento, en su mayor parte provocado por el fuerte impacto del precio del suelo. Para estos consultores, las Administraciones tienen mucho que ver con la elevación del precio del suelo, porque la Ley del Suelo, aunque abre la posibilidad de urbanizar más terreno, no termina por liberalizar y este bien sigue siendo el núcleo de la financiación de los Ayuntamientos.

Todos los expertos consultados por ABC han asegurado que a partir de ahora el gran problema del sector es mantener el crecimiento moderado de los precios, lo que será muy difícil por el impacto del valor del suelo. Aseguran que hasta la fecha pese a la reactivación del sector que viene de hace poco menos de dos años, los precios se han ido conteniendo o incrementándose aún muy moderadamente porque había un gran «stock» de inmuebles en todos los segmentos (viviendas, oficinas, locales), pero que una vez que estos han sido ya absorbidos por el mercado, «primero ha dejado de haber oportunidades y segundo, los precios se están disparando sobre todo en productos buenos».

## El Estado gasta cada año 990.000 millones en apoyos fiscales a la vivienda

Madrid, S. I.

La vivienda en España genera un gasto fiscal de más de 990.000 millones de pesetas al año, cantidad que el Estado deja de ingresar con la actual política fiscal, explicó ayer el director general de la Vivienda, Arquitectura y Urbanismo del Ministerio de Fomento, Fernando Nasarre en una conferencia.

En la inauguración del seminario sobre Familia y Vivienda organizado por la Fundación Argentina, Nasarre explicó que más de 600.000 millones son por deducciones relacionadas con la vivienda, más de 200.000 por deducciones de intereses hipotecarios y 190.000 por la deducción del 15 por ciento del capital de dichos préstamos.

### Menos esfuerzo familiar

El director general insistió en la importancia que la vivienda tiene para el ciudadano y recordó que desde la llegada del Partido Popular al Gobierno se ha reducido en al menos 10 puntos el porcentaje que de la renta destinaba una familia media para adquirir una casa media, ya que ha pasado del 36 por ciento en 1996 al 26 por ciento en 1997, por el descenso de los tipos de interés.

Nasarre también mostró su satisfacción por el Plan de Vivienda 1998-2001 y matizó que el Estado a través de los Presupuestos Generales destinará un total de 109.000 millones de pesetas para ayudas a las familias más necesitadas.

### Ley de Edificación

Respecto al anteproyecto de Ley de Edificación, cuyo borrador está siendo analizado por los agentes implicados, explicó que pretende ordenar el sector con dos objetivos: garantizar la calidad de la edificación y garantizar al comprador que si hay daños materiales estos serán subsanados por los responsables.

En este sentido, indicó que antes del verano podría remitirse para que se apruebe en el Consejo de Ministros y matizó que, según las últimas estadísticas, un 20 por ciento de las viviendas existentes están en estado deficitario y hay que rehabilitarlas por lo que la norma recogerá las obligaciones y responsabilidades de todos aquellos agentes, del tipo que sean, que ahora mismo intervienen en la edificación.

HIPOTECA VARIABLE OPEN BANK  
(CON DOMICILIACIÓN DE NÓMINA)

**3,75%** **5,14%**

NOMINAL SEIS 1<sup>os</sup> MESES TAE\*\*

2<sup>o</sup> semestre y resto años, MIBOR\* + 0,75 puntos. Sin redondeos.

\*MIBOR medio a 1 año del mes anterior, publicado por la Central de anotaciones del Banco de España, revisable anualmente, valor en Mayo 4,22%.

\*\*TAE calculado para 10 millones. A 12 años. Liquidación trimestral. Comisión de apertura 1%. Mínimo 75.000 ptas.

CONTRATE HOY SU HIPOTECA Y APROVECHE ESTAS CONDICIONES.

901 365 366 **OPENBANK**

24h <http://www.openbank.es>

[ASI SERAN TODOS LOS BANCOS. ALGUN DIA.]