

## ■ INFORME

Se han iniciado más viviendas, visados más proyectos y aumentado las ventas; las oficinas han batido récords de absorción, y ha crecido la ocupación de los sectores industrial y comercial. Además, las perspectivas son óptimas.

# 1997: el mejor año de la década

La inversión extranjera en el sector turístico ha llegado a los 274.000 millones, un 41% más que en 1996

Almudena Díez, MACRO

Las ventas de vivienda nueva aumentaron un 11,4%. Las viviendas iniciadas lo han hecho en un 21%. Los proyectos visados han crecido un 35,5%. En el mercado de oficinas, los alquileres han subido por primera vez desde 1992.

El sector de naves industriales ha despertado de un largo letargo y se ha aproximado a una ocupación del 80%, cantidad que se considera, en términos económicos, como de plena ocupación.

No hay locales de primera línea disponibles y los centros comerciales tienen un lleno superior al 95%. Y la inversión extranjera en el sector turístico fue de 274.000 millones de pesetas, un 41,2% superior a la de 1996.

Estos son los datos más relevantes que dibujan lo que ha sido el sector inmobiliario en su conjunto durante 1997, según el *Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español*, elaborado por Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, presidente de Europea General de Valoraciones y de de RR de Acuña y Asociados, y José Barta, presidente de Intec Consultores. 1997 ha sido, en definitiva, el mejor año de la década, según los expertos.

## Expansión de la vivienda

"La relación entre la oferta y la demanda de vivienda ha mejorado. A pesar del aumento de las ventas, los precios se han desplazado suavemente, sin tensiones. Todavía es buen momento para comprar", afirma Fernando Rodríguez. La buena marcha de este sector ha quedado reflejada, en buena medida, por el aumento de ritmo de ventas, que ha pasado desde 1,17 a 1,01 años desde que se inicia hasta que se vende.

Sin embargo, el presidente de Europea General de Valoraciones advierte del peligro que puede representar "un exceso de afluencia de nuevos empresarios que, por desconocimiento, pueden crear exceso de oferta o no promover según las exigencias de la demanda". En cuanto al suelo, considera que la recientemente aprobada ley no resuelve gran cosa: "Si los municipios no quieren actuar, se producirán fuertes tensiones de los precios de los solares", dice.

## Recuperación en oficinas

"La demanda tanto de alquiler como de compra de oficinas es muy alta, y probablemente se mantendrá así a lo largo de los próximos 18 meses. Los precios

España, en cifras		El barómetro	
<b>VIVIENDAS</b>			
Parque total	18.263.173		
En propiedad	85,71%		
En alquiler	14,29%		
Relación población/parque	2,19 hab.		
Demanda potencial año	636.001		
Demanda solvente año	389.642		
Dimensión media plurifamiliar	107 m <sup>2</sup>		
Nº dormitorios plurifamiliar	3		
Dimensión media unifamiliar	164 m <sup>2</sup>		
Nº dormitorios unifamiliar	5		
Total iniciadas	300.937		
Total libres	256.991		
Total VPO	43.946		
Total proyectos visados	400.078		
Proyectos visados libres	328.636		
Proyectos visados VPO	71.442		
Precio libre nueva plurifamiliar	141.951		
Desviación tipo alto	214.311		
Desviación tipo bajo	83.713		
Precio libre nueva unifamiliar	107.972		
Alquiler nueva	652		
Alquiler usada	526		
Rel. precio/salario	6,06 años		
<b>LOCALES COMERCIALES</b>			
Censo total	2.717.559		
Precio venta tipo medio	181.673		
Precio alquiler tipo medio	1.255		
<b>OFICINAS</b>			
Precio venta tipo medio	165.719		
Precio alquiler tipo medio	993		
<b>NAVES INDUSTRIALES</b>			
Precio venta tipo medio	65.064		
Precio alquiler tipo medio	501		
Precios de venta en pesetas por m <sup>2</sup> construido. Precios de alquiler en pesetas por m <sup>2</sup> y mes.			
<b>La situación en Europa</b>			
<b>Ciudad</b>	<b>Pts./m<sup>2</sup></b>	<b>Rentab. (%)</b>	
<b>OFICINAS</b>			
Amsterdam	717.000	5,5	
Barcelona	408.000	6,75	
Berlin	831.000	5,75	
Bruselas	502.000	6,75	
Copenhague	527.000	6,75	
Dublin	699.000	6,0	
Francfort	1.202.000	5,5	
Lisboa	359.000	10,5	
Londres	2.723.000	5,25	
Madrid	516.000	6,5	
Milán	617.000	6,25	
París	1.169.000	6,5	
Estocolmo	1.094.000	5,25	
Viena	653.000	5,75	
<b>LOCALES</b>			
Amsterdam	2.118.000	6,75	
Barcelona	1.900.000	7,5	
Berlin	6.660.000	5,5	
Bruselas	2.639.000	7,0	
Copenhague	3.995.000	6,75	
Dublin	4.030.000	5,0	
Francfort	5.918.000	5,5	
Lisboa	1.784.000	10,0	
Londres	16.166.000	4,75	
Madrid	2.400.000	6,0	
Milán	3.360.000	5,75	
París	6.060.000	7,5	
Estocolmo	2.828.000	5,25	
Viena	3.894.000	5,0	
<b>NAVES INDUSTRIALES</b>			
Amsterdam	107.000	9,25	
Barcelona	100.000	9,5	
Berlin	127.000	8,0	
Bruselas	82.000	10,0	
Copenhague	132.000	8,5	
Dublin	173.000	8,0	
Francfort	118.000	9,5	
Lisboa	112.000	11,0	
Londres	353.000	7,0	
Madrid	109.000	10,0	
Milán	90.000	9,5	
París	22.000	11,5	
Estocolmo	153.000	8,75	
Viena	134.000	7,5	

## Los máximos...

■ **Relación población/parque de viviendas:** Málaga: 2,86 habitantes, Bilbao: 2,76 y Palencia: 2,72.

■ **Incremento de viviendas iniciadas respecto a 1996:** Vitoria: 153,78%, Guadalajara: 99,18% y Santa Cruz de Tenerife: 87,96%.

■ **Incremento de proyectos visados:** Vitoria: 205,25%, Sevilla: 112,72% y Orense: 112,53%.

■ **Precio medio de venta de vivienda nueva libre (pts/m<sup>2</sup> const.):** San Sebastián: 254.000, Barcelona: 251.000 y Barcelona: 248.000.

■ **Aumento del precio de la vivienda:** Zamora: 7%, Burgos: 6,5% y Gerona: 6%.

■ **Venta de local tipo medio (pts/m<sup>2</sup> construido):** Madrid: 315.000, Barcelona: 302.000 y San Sebastián: 299.000.

■ **Alquiler de oficina tipo medio (pts/m<sup>2</sup>/mes):** Madrid: 1.850, Barcelona: 1.725 y San Sebastián: 1.650.

■ **Venta de nave industrial tipo medio (pts/m<sup>2</sup> const.):** Madrid: 99.000, San Sebastián: 90.000 y Bilbao: 87.000.

■ **Importe medio por hipoteca constituida (en mill. pts):** Valladolid: 11,29, Madrid: 11,19, Vitoria: 10,5.

## ... Y los mínimos

■ **Relación población/parque de viviendas:** Gerona: 1,57 habitantes, Alicante: 1,61 y Toledo: 1,86.

■ **Incremento de viviendas iniciadas respecto a 1996:** Coruña: -52,01, Lugo: -44,48% y Madrid: -23,52%.

■ **Incremento de proyectos visados:** Granada: -24,01, Valladolid: -19,5% y Madrid: -7,78%.

■ **Precio de venta de vivienda nueva libre (pts/m<sup>2</sup>):** Badajoz: 97.000, Teruel: 101.000 y Huesca: 102.000.

■ **Aumento del precio de la vivienda:** Granada: -2,5%, Cuenca: -1% y Cáceres: -1%.

■ **Venta de local tipo medio (pts/m<sup>2</sup>):** Huesca: 127.000, Teruel: 128.000 y Badajoz: 130.000.

■ **Alquiler de oficina media (pts/m<sup>2</sup>/mes):** Teruel: 675, Huelva: 700 y Huesca: 700.

■ **Venta de nave industrial media (pts/m<sup>2</sup>):** Teruel: 46.000, Huesca: 49.000 y Zamora: 51.000.

■ **Importe medio por hipoteca constituida (en mill. pts.):** Badajoz: 6,01, Cáceres: 6,04 y Córdoba: 6,19.

## Mayores importes y más créditos

3,692 billones de pesetas es el importe total de las hipotecas concedidas en España a finales del año pasado, lo que supone un incremento del 11,81% respecto a 1996.

435.219 es el número de créditos hipotecarios, que significan un aumento del 4,31%.

8,48 millones de pesetas es la cifra media de las hipotecas vivas en diciembre de 1997, cantidad superior en un 7,20% a la del año anterior.

subirán, pero de forma moderada, y si es cierto que ya se habla de 3.500 pesetas por metro en Castellana, también es verdad que se menciona con mucha prudencia", opina el presidente de Intec Consultores.

A su juicio, se ha producido una cierta paradoja en este sector y es que como los mejores edificios ya están ocupados, los de calidad un poco inferior están siendo contratados con precios superiores. En cuanto a las rentabilidades, "es cierto que se ha

cerrado alguna operación en Castellana a 500.000 pesetas el metro cuadrado con una rentabilidad del 7%, pero la media se sitúa entre el 5,25 y el 6%", cuenta Barta.

## Otros usos para locales

La mejora del consumo ha influido favorablemente en la situación de los locales comerciales. "En zonas punteras, han mejorado sustancialmente", afirma Barta; "pero hay que insistir en

que una parte importante de ellos es convertirse en oficinas de segundo nivel, sedes para instituciones non profit o algún tipo de almacén, como de hecho está pasando en ciudades como Londres, París o Nueva York", añade.

## Peligro en la costa

Las perspectivas para el sector turístico también son muy halagüeñas. Cada vez hay más licencias y más proyectos visados en las áreas de costa más apreciadas. "Cada vez tiene menos cabida el producto basura o mal situado, mientras que seguirán aumentando los precios de las de mejor calidad", apunta Fernando Rodríguez. Pero en este punto también considera que hay un peligro, "y es que se está produciendo un fuerte incremento de la actividad edificadora que puede no corresponderse con la demanda. En todo caso, hay una gran parte de lo que se está edificando que, por ubicación y calidad, ya no se corresponde".