

Los precios tenderán a subir por encima del IPC y los mayores incrementos se producirán en el residencial de lujo

La demanda de vivienda seguirá creciendo en 1998 y 1999

JUAN CORREDOR. Madrid

La demanda de vivienda en España continuará creciendo sostenidamente en 1998 y 1999 y, de no mediar una fuerte elevación de precios derivada

de la escasez de suelo, esta situación se prolongará hasta el año 2005. Los precios subirán por encima del IPC, con mayores incrementos en el residencial de lujo.

■ La exagerada afluencia de nuevos empresarios a la actividad promotora podría provocar un exceso de oferta

to de los recursos crediticios tienen como destino el mercado inmobiliario, que está viviendo su mejor época. Las ventas de vivienda nueva han subido un 11,4% en 1997 con respecto al año anterior".

Escasez de suelo

Rodríguez de Acuña cree que ahora es un buen momento para comprar, aunque matiza que la falta de suelo generará tensiones en el mercado. "El

■ Rodríguez de Acuña: "El trasvase de dinero de la bolsa al sector inmobiliario está siendo todavía muy tímido, pero a partir de ahora repuntará con fuerza"

trasvase de dinero de la bolsa al sector inmobiliario está siendo todavía muy tímido, pero a partir de ahora repuntará con fuerza", añade.

El estudio destaca que la inversión extranjera ha

subido un 41,2 por ciento en el último año, situándose en 274.000 millones de pesetas. Aunque la actividad promotora en la costa está obteniendo grandes beneficios, Acuña explica que "la edificación está creciendo excesivamente. El notable incremento de viviendas iniciadas y proyectos visados no garantiza que todo aquello que se construya será vendido, porque la demanda cada vez es más selectiva y busca calidad".

Respecto al sector de naves industriales, el presidente de la consultora afirma que "ha tocado fondo, lo que constituye una buena noticia. Con una tasa media de ocupación de casi el ochenta por ciento, resulta evidente que la industria demanda naves, pero de calidad y situadas en buenas áreas. Además, no hay perspectivas de fuertes subidas de precios".

Oficinas

El mercado español de oficinas vive una recuperación paulatina pero sostenida, asegura José Barta, presidente de Intec. "Para los próximos dieciocho meses seguirá creciendo la demanda de oficinas de calidad, capaces de soportar las nuevas tecnologías de la información -suelo técnico, altura suficiente, et-

| País | Parque de viviendas (en miles) | Número de personas por hogar | Viviendas por mil habitantes | Viviendas por cada mil familias | Viviendas de segunda residencia | Viviendas vacías |
|-------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Bélgica | 3.748 | 2,5 | 395 | 867 | 1,4 | 149 |
| Dinamarca | 2.375 | 2,2 | 465 | 880 | 6 | 142 |
| Alemania | 27.134 | 2,3 | 421 | 906 | 5 | 1.356 |
| Grecia | 4.690 | - | 457 | - | - | - |
| España | 17.154 | 3,3 | 441 | 1.043 | 13 | 2.230 |
| Francia | 26.237 | 2,6 | 463 | 991 | 8,5 | 2.229 |
| Irlanda | 1.039 | - | 266 | - | - | - |
| Italia | 23.232 | - | 404 | - | - | - |
| Luxemburgo | 134 | - | 351 | - | - | - |
| Holanda | 5.965 | 2,4 | 393 | 919 | 2,3 | 137 |
| Portugal | 4.181 | 3,1 | 424 | 1.060 | 10,5 | 434 |
| Reino Unido | 23.750 | 2,5 | 411 | 975 | 7,4 | 950 |
| Austria | 3.297 | - | 435 | - | - | - |
| Suecia | 4.106 | - | 475 | - | - | - |
| Media UE | 14.404 | 2,6 | 417 | 955 | 6,6 | 370 |

FUENTE: Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 1998

cetera... Por lo que se refiere al alquiler, los precios mantendrán una evolución al alza pero moderada".

Barta añade que "las rentabilidades están bajando, situándose en una horquilla que oscila entre el 5,25 y el 6 por ciento, y la obsolescencia es otro problema importante, sobre todo en el parque de oficinas de Madrid. La tasa de edificios casi irrecuperables es del veinticinco por ciento, una de las más altas de Europa".

El presidente de Intec cree que la oferta atractiva es escasa frente a una demanda cada vez más exigente, y prevé incrementos de precios a medio plazo en Madrid, Barcelona, Va-

lencia "e incluso en mercados sumidos en crisis permanentes, como Sevilla".

El tirón del consumo

el resto, que son la inmensa mayoría, se mantienen en una situación incómoda".

"Como ocurre en Lon-

■ José Barta: "Las rentabilidades de las oficinas están bajando, situándose en una horquilla que oscila entre el 5,25 y el 6 por ciento"



está potenciando el sector de locales comerciales, según Barta. "Sin embargo, no hay que olvidar que existen locales de primera y de segunda categoría. Los primeros cuentan con una fuerte demanda, pero

dres, París o Nueva York, su única salida pasa por convertirse en oficinas no comerciales de segundo nivel -gestorías, por ejemplo- y, en el peor de los casos, en almacenes", concluye el experto.



Rodríguez y R. de Acuña, presidente de RR. de Acuña & Ass., es optimista. En su opinión, "el país funciona porque el sector inmobiliario funciona. La mitad de la inversión nacional y el sesenta por cien-

EL PULSO DEL SECTOR



El precio medio de la vivienda por metro cuadrado construido en la ciudad de Valencia se situó en el primer trimestre de 1998 en 101.013 pesetas, según el Ministerio de Fomento. Este dato representa un aumento de un 0,65% respecto al mismo periodo del año anterior, en el que el precio medio fue de 100.360 pesetas/m². En la Comunidad Valenciana el precio creció un 3,06 por ciento.

El aumento del precio medio de la vivienda por metro cuadrado en Sevilla fue de un 0,91 por ciento en el primer trimestre de este año, al situarse en 114.013 pesetas, frente a las 112.982 del mismo periodo del año anterior. Se trata de la primera vez desde el último trimestre de 1995 que el precio medio de la vivienda en la capital andaluza supera las 114.000 pesetas/metro cuadrado.

El crecimiento de los precios de la vivienda en Zaragoza ha sido ligeramente inferior al de Sevilla, aunque supera por poco al de Valencia en el primer trimestre de este año. El precio medio por metro cuadrado en la capital aragonesa fue de un 0,81 por ciento, al situarse en 106.619 pesetas/metro cuadrado, frente a 106.565 pesetas/metro cuadrado el año anterior.

CONSTRUIMOS NAVES INDUSTRIALES



Cada día, fabricamos y construimos el equivalente a una nave industrial de 1.500 m², en España o cualquier otro lugar del mundo.
En COPERFIL, construir es fácil.

COPERFIL GROUP
EN LA VANGUARDIA DE LA INGENIERÍA

C/ Cervantes, 15 - 28020 Madrid
Tel. 91 571 3413 - Fax 91 571 3414
http://www.coperfil.com