No habrá un 'boom' como el de finales de los ochenta pero si aumentos localizados

La demanda presiona al alza los precios de la vivienda

RAFAEL MINER. Madrid La presión de la demanda y la escasez de suelo ocasionarán con seguridad un incremento en los precios de la

"El subsector residencial se apoya en una REPUNTE ESTE AÑO magnífica coyun-Precio de la vivienda en España En miles de pesetas por m². tura: las óptimas condiciones de tipos de interés y liquidez del sistema financiero 111.5

han situado el nivel de accesibilidad a la vivienda en un mínimo histórico", asegura Vallehermoso en su informe a los accionis-

tas sobre el primer trimestre de este año.

La inmobiliaria que preside Martin Eyries anade que "la agilidad de la oferta responde bien a la presión de la demanda, razón por la que los precios continúan alineados, por ahora, con la inflación".

Variables

I Trim.-96

Fuente: Mi

Vallehermoso basa su análisis de demanda en datos propios. El año pasado consiguió 1.713 precontratos de compraventa de viviendas frente a los 1.319 de 1996, casi un 30 por ciento más.

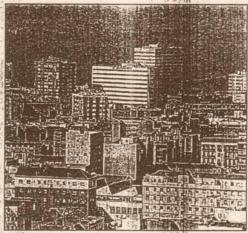
Urbis constata también el aumento de la demanda. Este ano preve formalizar escrituras de 1.500 viviendas, un 28 por ciento más que el año pasado, y casi el triple que 1996.

La cuestión que se plantean los expertos es hasta dónde puede presionar al

vivienda, aunque no excesivamente alto y desde luego localizado según las diversas zonas geográficas españolas, aseguran diversos expertos.

> Los precios de la vivienda están alineados de momento con la inflación

Pero si no se dota pronto al mercado de más suelo urbanizado. habrá aumentos, asegura el sector



No es previsible que se produzca un boom

EN 1997, POR DEBAJO DEL IPC

149,550	Precios del m² de la vivienda		IPC	Costes de edificación
Periodo	Ptas./m²	Variacion anual (%)	Variación anual (5) Variación anual (%)
1987 Media anua	52.789		5,3	17 N 3,5
1988 * *	65,895	25,0	4,8	41 × 4,2
1989 * *	81,359	23,3	6,8	5,8
1990	94.070	15,6	6,7	5,9
1991	河 年 107.543 **: **	14,3	5,9	1. 政務 1674.41
1992	The state of the s	-1,3	5,9	198441 19441 1
1993	105.870	-0,4	4,6	(5222) 4.1
1994 " "	5 106.414	0,7	4,7	· // 4 / 1 - 3,6
1995 * *	F110/155	3,5	4,7	国族(14-4,31
1996 " "	-1.52.0112/197	1,9	3,6	(c. \$1 4 3.5
1997	113.940	1,6	2,0	13/3/2019
				the state of the s

FUENTE: Ministerio de Fomento

Sobre la base de que "no existe un mercado único de la vivienda sino distintos submercados", Carmen Marcos, subdirectora general de Estadística del Ministerio de Fomento, aseguró que "los precios más elevados se han concentrado estos años en el norte de España y en las islas Ba-

alza los precios este incre-

mento de la demanda y

otros factores como la es-

Familia y Vivienda organi-

zado por la Fundación Ar-

gentaria, las posturas han

sido variadas pero coinci-

dentes en un pronóstico: habrá alzas de precios peró

no generalizadas sino lo-

En un seminario sobre

115.5

112,7

casez de suelo.

calizadas.

A su juicio, en Madrid no se producirá un boom de precios debido al stock existente, a las miles de licencias que se están con-

leares y Canarias".

cediendo, y a los nuevos barrios que surgirán en la capital con los PAUs Paloma Altayull, del de partamento de analisis eco nómico de la Universidad Acuña y José Barta, prede Alicante, aseguró que "la clave futura del mercado está en la accesibilidad de las familias y en la

adecuación entre mercado

y demanda. Sin olvidar la necesidad de reducir las cargas fiscales que de la vivienda en España".

Fernando Rodríguez de sidentes de RR. de Acuña & Ass. e Intec, respectivamente, insisten en que "si no se dota al mercado de suelo urbanizado en un

plazo de uno o dos años, plazo de uno o dos anos, según el area, la dinámica de precios se agudizaría; pese a los estrerzos del go-bierno central". Los direc-tivos de Vallehermoso de-tectan "una cierta presión en los precios del suelo en zonas urbanas determinadas", aunque esperan "que no se generalice".

PULSO DEL SECTOR



La vivienda en Baleares sigue disparada. El precio medio por metro cuadrado en la comunidad autónoma pasó de 104.397 pesetas en marzo de 1997 a 115.024 pesetas en marzo de 1998, lo que supone un aumento de un 10,18 por ciento. Descontada la inflación, cuya variación en el mismo periodo fue de un 1,8 por ciento, el crecimiento interanual de la vivienda fue en Baleares de un 8,3 por ciento.



El crecimiento de los precios de la vivienda en Canarias ha sido también muy alto entre el primer trimestre de 1997 y el mismo periodo de este año. El precio por metro cuadrado se situó en 112.688 pesetas por metro cua-drado, cuando hace un año estaba en 102.899 pesetas, lo que significa un aumento de un 9,51 por ciento. Descontada la inflación, el crecimiento de precios en Canarias fue de un 7,7 por ciento.



Pals Vasco es, junto a Cataluña y Madrid, una de las comunidades autónomas con precios de vivienda más elevados. Esto no quiere decir, sin embargo, que el aumento sea similar en las tres comunidades. Los precios están subiendo en Madrid por debajo de la inflación (ver EX-PANSIÓN de la semana pasada), au-mentaron en Cataluña en el primer trimestre un 4,09, y crecieron en el is Vesco un 3,26 por ciento.