

No habrá un 'boom' como el de finales de los ochenta, pero sí aumentos localizados y puntuales, aseguran los expertos

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

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

"El subsector residencial se apoya en una magnífica coyuntura: las óptimas condiciones de tipos de interés y liquidez del sistema financiero han situado el nivel de accesibilidad a la vivienda en un mínimo histórico", asegura Vallehermoso en su informe a los accionistas sobre el primer trimestre de este año.

La inmobiliaria que preside Martín Eyries añade 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

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 año prevé 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

alza los precios este incremento de la demanda y otros factores como la escasez de suelo.

En un seminario sobre Familia y Vivienda organizado por la Fundación Argenteria, las posturas han sido variadas pero coincidentes en un pronóstico: habrá alzas de precios pero no generalizadas sino localizadas.

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 Baleares y Canarias".

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-

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 de precios en Madrid.



EN 1997, POR DEBAJO DEL IPC

Periodo	Precios del m ² de la vivienda		IPC Variación anual (%)	Costes de edificación Variación anual (%)
	Ptas. m ²	Variación anual (%)		
1987 Media anual	52.789	-	5,3	3,5
1988	65.895	25,0	4,8	4,2
1989	81.359	23,3	6,8	5,8
1990	94.070	15,6	6,7	5,9
1991	107.543	14,3	5,9	4,4
1992	106.102	-1,3	5,9	4,4
1993	105.670	-0,4	4,6	4,1
1994	106.414	0,7	4,7	3,6
1995	110.155	3,5	4,7	4,3
1996	112.197	1,9	3,6	3,5
1997	113.940	1,6	2,0	1,9

FUENTE: Ministerio de Fomento

cediendo, y a los nuevos barrios que surgirán en la capital con los PAUs". Paloma Altavilla, del departamento de análisis económico de la Universidad de 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 Acuña y José Barta, presidentes 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, según el área, la dinámica de precios se agudizaría, pese a los esfuerzos del gobierno central". Los directivos de Vallehermoso detectan "una cierta presión en los precios del suelo en zonas urbanas determinadas", aunque esperan "que no se generalice".

EL 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 cuadrado, 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.



El País 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 EXPANSIÓN de la semana pasada), aumentaron en Cataluña en el primer trimestre un 4,09, y crecieron en el País Vasco un 3,26 por ciento.