

Fernando Rodríguez y R. de Acuña pronostica "ciertos repuntes de precios en la vivienda", aunque no fuertes por ahora

La venta de viviendas crece este año casi un 50 por ciento

R.M. Madrid

Las inmobiliarias superan el bache de los últimos años. La venta de viviendas ha crecido notablemente en el primer semestre de año, con indicios de un incremento cercano al 50 por ciento respecto al mismo período de 1996, según el consultor Fernando Rodríguez y R. de Acuña. Los precios subirán.

Si va a comprarse un piso, compre cuanto antes. Las inmobiliarias "están vendiendo bien y muy rápido, por lo que se prevén, debido a la oferta actual, "ciertos repuntes de precios en la vivienda, no fuertes, toda vez que al principio los tanteos de ajuste son tímidos, aunque posteriormente serán superiores a los registrados en el quinquenio pasado".

Suelo suficiente

Este repunte de precios "atraerá fuertemente la actividad promotora durante 1998. Y si no se dispone de suelo suficiente, hecho que puede darse en un buen número de capitales, podría dar lugar a un fuerte repunte de precios".

Así se pronuncia el profesor Rodríguez de Acuña, presidente de RR. de Acuña y Ass. y de Europea General de Valoraciones, que presentará en breve en Madrid su tradicional *Anuario Estadístico del*

Ajuste en oficinas

El mercado de oficinas se está comportando "bastante bien y se va disolviendo el stock, básicamente en edificios de uso exclusivo", asegura Fernando Rodríguez y R. de Acuña. Por el contrario, en los edificios de uso mixto (oficinas y residencial, industrial o comercial), la oferta permanece constante y con un gran deterioro en cuanto a precios.

Los movimientos principales durante 1996 han sido "de ajustes y de toma de posiciones, tal como ocurrió el año anterior, pudiéndose decir que los precios de algunos edificios no han variado y que en algunos casos han

experimentado cierto deterioro", añade.

Los edificios exclusivos de oficinas tendrán "su ajuste" este año y el que viene, y "es esperable que durante 1998 y 1999 los precios de alquiler empiecen a repuntar, siempre y cuando la actividad económica, tal y como se espera, no sufra deterioro", señala Rodríguez de Acuña. El mercado de naves industriales también disuelve su stock, y sus precios no aumentarán hasta 1999.

Mercado Inmobiliario Español.

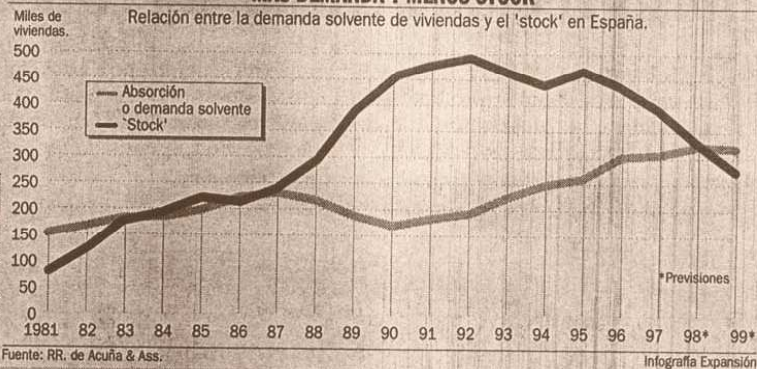
Su conclusión se centra en "la necesidad de disponer de suficiente suelo urbanizado", porque las perspectivas para el próximo año son "de una demanda aún más activa, derivada de las situaciones de financiación y de los dineros que insuflarán la deuda pública liberalizada (más

de un billón de pesetas), y de que los beneficios de mantener activos a renta fija determinan bajos tipos de interés".

Evolución

En 1995 y 1996, debido a la progresiva disolución del stock, el número medio de viviendas iniciadas se incrementó un 30 por ciento respecto a la media edi-

MÁS DEMANDA Y MENOS STOCK



mentó los stocks. En la actualidad, "la bajada de tipos de interés y la bonanza económica han incrementado notablemente la actividad vendedora", señala el profesor Acuña.

Plazos cortos

El nivel de stock en este año, en relación con la absorción o demanda solvente, representa el 1,27 por ciento. Esto quiere decir, a su juicio, que "en estos momentos, desde que se inicia una vivienda hasta que se vende, no pasa más de un año, como media nacional". Otros parámetros como el precio financiado de la vivienda y los salarios, permiten afirmar que "en los últimos años 20 años en España no se ha dado una situación similar", asegura el consultor.

ficada en el quinquenio 1990/1994. Esto representa una media de 274.578 viviendas en los años 95/96, frente a las 210.524 del período 1990/94.

Durante el primer semestre de 1996, como consecuencia de las elecciones generales, el mercado sufrió una paralización que, unida a la fuerte actividad edificadora iniciada, au-