

Pese a que la buena marcha de la economía no ha tenido todavía una traducción real en las ventas

El 'inmoptimismo' augura cinco años de bonanza en el sector inmobiliario residencial

Las opiniones de los expertos empiezan a confluír en una misma idea: el sector inmobiliario español, principalmente en lo que respecta al producto residencial, aunque también en oficinas e industrial,

está saliendo de la crisis en la que se vio inmerso tras el 'boom' de finales de los años 80. Aunque las buenas perspectivas macroeconómicas no hayan tenido aún una traducción real en la cuenta de

resultados de las empresas o en la animación en las ventas, todos los parámetros están preparando un camino que puede ser de rosas para el negocio inmobiliario durante los próximos años.

Juan Carlos Merino
Madrid

La "alegría" en que parece empezar a vivir la economía española, acercándose paso a paso a cumplir con todos los criterios de convergencia con Maastricht, no está teniendo todavía una traducción real y efectiva en el mercado inmobiliario, al menos en lo que se refiere, por ejemplo, a las ventas de viviendas. Pero algo está cambiando. Y las perspectivas se presentan, según diversos expertos del sector, excelentes. Una situación que está convirtiendo a muchos "fatalistas" en "optimistas".

Tal es el caso del analista del sector inmobiliario Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña. En su opinión, "si no interfieren factores externos y se mantiene la situación actual, se anuncia una época de bonanza hasta el año 2002".

¿Qué está ocurriendo para que el llamémosle 'inmoptimismo' esté propagándose entre la mayoría de los operadores y asesores del sector? Los dos gráficos que se reproducen en esta página lo explican. En el primero, vemos cómo la evolución de los índices de salarios y de precios de la vivienda han convergido.

Incluso el precio de la vivienda financiado está por debajo del salario relativo en nuestro país. "Nunca el producto residencial ha estado tan accesible -señalan algunos expertos-, motivado principalmente por el descenso de los tipos de interés".

Por otra parte, hay que tener en cuenta que, según estas perspectivas, en 1998 el stock de vivienda en España se pondrá por debajo de la absorción, es decir, de la demanda solvente, cosa que no se producía desde 1987, y con lo que se acaba el stock.

De hecho, actualmente, sólo existe el stock que representa la vivienda iniciada en un año. Según esta teoría, si hoy se inicia una promoción, no se tarda más de un año en venderla.

En este sentido, si no se pone suelo en el mercado, en el segundo semestre de 1998, la vivienda empezará a subir de precio.

Mientras los tipos de interés sigan bajando, y según los expertos aún lo harán un poco más, mientras se tienda a una mayor estabilidad en el empleo, y con la tendencia poblacional actual, la demanda seguirá teniendo unas



Cifras: Ambito Nacional.

Fuente: R.R. de Acuña & Ass.

Hacia los tres dormitorios

Para Antonio Escudero, consejero delegado de Tecnigrma, ya están apareciendo los primeros síntomas de recuperación, aunque de forma moderada.

En su opinión, el problema que había de exceso de oferta se está atenuando; los precios están subiendo en líneas generales, pero siempre por debajo de la inflación; y las ventas se están animando en los últimos meses.

"Todo ello parece que viene a marcar el inicio de un cambio de tendencia -señala-. No hablaría todavía de

una reactivación clara, pero sí de que la situación es bastante distinta a la que teníamos hace un año".

La tendencia en cuanto a la tipología de la vivienda también está cambiando.

Según el responsable de Tecnigrma, la superficie media por vivienda se está empezando a incrementar, "lo cual siempre es un síntoma de una mayor alegría en el mercado".

De la misma opinión es el presidente de RR de Acuña & Asociados, Fernando Rodríguez, quien señala que en

Madrid capital la estrella venía siendo la de dos dormitorios seguida, con bastante diferencia, de la de tres dormitorios.

Hoy, precisa, se han igualado las ventas de ambos tipos, y previsiblemente la de tres dormitorios se ponga a la cabeza, como sucede en el área metropolitana.

"La bajada de los tipos de interés ha hecho que, aparte de que se vendan más viviendas, el comprador pueda atender pagos más altos con su salario, por lo que también compra más metros", añade.

necesidades de vivienda muy fuertes.

Y así hasta el año 2002, en que la población empezará a caer.

Manuel Martí Ferrer, secretario general de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), no quiere echar las campanas al vuelo en cualquier caso. En su opinión, "es verdad que se están dando las condiciones objetivas para que el sector despegue, pero yo todavía no he visto esa deseable alegría".

En este sentido, señala, por ejemplo, que las grandes constructoras están buscando suelo para edificar, pero en realidad se debe a que necesitan compensar con la obra privada la caída en picado que ha sufrido la obra pública.

Respecto a la convergencia de salarios y precio de viviendas, recuerda que hace años se podía tener un tipo de interés del crédito hipotecario del 16,5%, pero que el salario a su vez crecía al 14%, y que la inflación de la vivienda era del 12%, es decir, que el comprador de una vivienda acababa ganando dinero endeudándose. "Cosa que ahora no ocurre, lo que es un incentivo menos para comprar", apunta Martí Ferrer.

En todo caso, también es optimista. "Nunca nos va a faltar demanda", dice.

Estos parámetros optimistas son de similar aplicación en Madrid, teniendo en cuenta la diferencia que existe entre la capital y el área metropolitana en cuanto a precios de vivienda, lo que desplaza a la demanda.

"En Madrid capital -apunta Fernando Rodríguez de Acuña-, hoy en día los índices de salario y de precio de vivienda están solapados, es decir, se ajusta el nivel adquisitivo al precio de la vivienda, y como consecuencia la demanda se anima.

En Madrid, entre el primer trimestre del año pasado y el primer trimestre del actual, las hipotecas se han duplicado, y también el número de viviendas iniciadas". Según sus datos, durante el período 1992-1995 se levantaba una media anual de entre 16.000 y 20.000 viviendas.

Actualmente en la Comunidad de Madrid se inician 40.000 pisos por ejercicio. Así que, por un lado, la demanda ha dado un estirón, pero por otro la oferta se ha incrementado en el doble. En la capital se está vendiendo bien, pero hay mucha más oferta.