

De acuerdo con el informe del Anuario del Mercado Inmobiliario Español, la situación prevé para 1997 que el nivel de stock, en relación con su posible absorción, representa el 1,27, lo que significa que una vivienda iniciada en este periodo, tardará en venderse 1,3 años, ya que

ese «almacenamiento» está constituido básicamente por vivienda en construcción. Estas cifras difieren un poco de las conseguidas en 1996, año en que por el mantenimiento de los precios y bajada de los tipos, se «disolvió» el remanente que existía hace un año.

## LA VIVIENDA NUEVA ENGROSA EL STOCK INMOBILIARIO EN 1997

**D**urante el año 1996, el mercado inmobiliario se ha visto seriamente animado como consecuencia de la paulatina disolución del stock de viviendas -iniciado en 1994- provocado por el mantenimiento de los precios de la vivienda y descenso de los tipos de interés, entre otros factores.

En los dos últimos años, es decir, en 1995 y 1996, debido a la fuerte disolución del citado «almacenamiento», el número medio de viviendas iniciadas se incrementó en un 30% respecto a la media edificada en el quinquenio 1990/1994, lo que representa una media de 274.578 viviendas iniciadas en 1995/1996 frente a las 210.524 viviendas iniciadas del periodo 1990/1994.

En esa línea, durante el primer semestre de 1996, como consecuencia de las Elecciones Generales, el mercado sufrió una paralización, que unida a la fuerte actividad de la edificación, incrementó los stocks, razón que ha provocado, según los expertos RR de Acuña & Ass. y el Anuario del Mercado Inmobiliario Español, la paralización en la iniciación de obra y la contracción de los proyectos visados en ese periodo.

La bajada de los tipos de interés y la bonanza económica durante 1996 y el primer semestre de 1997, han incrementado notablemente la



Una vivienda terminada en 1997 podría venderse en 1 ó meses.

actividad vendedora, pudiéndose afirmar que en el primer semestre de 1997 se han detectado indicios de un incremento del 50% sobre el segundo semestre del año anterior.

En estos momentos, la situación actual del mercado determina para 1997 que el nivel de stock, en relación con la absorción, representa el 1,27, lo que significa que una vi-

**A pesar del repunte del stock, las viviendas que se van a iniciar en 1997 son inferiores a la demanda real**

vienda de tipo medio -dentro de la media nacional- iniciada en este periodo, tardará en venderse 1,3 años, ya que el stock viene a estar engrosado básicamente por vivienda en construcción, como se puede apreciar en el gráfico (1) insertado en estas páginas.

### Fuerte demanda

Analizando dichas cifras, se observa que, si nos referimos a la demanda, en relación a las viviendas que se iniciarán en 1997 -aspecto hoy irreversible, ya que la iniciación depende de los proyectos visados-, representa el 0,84, lo que quiere decir que los hogares que se van a iniciar son inferiores a la demanda que, posiblemente, se va a producir en el mismo tiempo.

Por otro lado, si se observa la relación del precio financiado de la vivienda con el salario relativo, esa cifra representa el 0,79, situación que no se producía en España en los últimos 20 años, y todo ello a causa de la fuerte animación del mercado, como puede observarse también en los cuadros adjuntos.

Analizando el cuadro (2) se observa cómo las perspectivas para 1998 presentan una demanda aún más activa, derivada de las situaciones de financiación y del dinero que insuflarán la deuda pública liberalizada y de que los beneficios resultantes de mantener activos a

renta fija determina bajos tipos de interés, además de que la Bolsa se encuentra sobrevaluada, pudiendo generarse liquidez para la inversión inmobiliaria.

Estos efectos, unidos a la oferta actual, pueden definir ciertos repuntes de los precios de la vivienda, aunque no serán excesivamente fuertes, ya que los tanteos de ajuste se mostrarán tímidos al principio para pasar a ser superiores a los registrados en el quinquenio pasado.

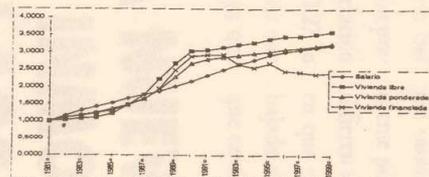
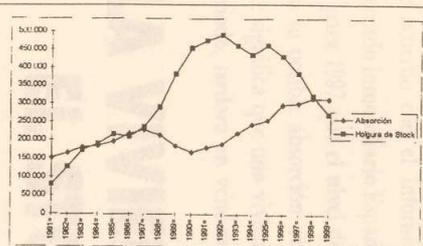
Es posible que esa situación pueda atraer la actividad promotora durante 1998, pero dado el periodo de su gestación no estará a tiempo para dar respuesta al tirón esperado. Encima ya de los años 1998 y 1999, de no disponerse de suelo suficiente, hecho que puede darse en un buen número de capitales, podría dar lugar a un fuerte repunte de precios.

### Por sectores

El mercado de oficinas se está comportando bastante bien, hasta el punto de disolverse el stock, básicamente en edificios de uso exclusivo. Por el contrario, en edificios de uso mixto, en donde se puede decir que los precios de algunos edificios no han variado, no está ocurriendo lo mismo e, incluso, el precio de muchos edificios no han variado y, en bastantes casos, han experimentado cierto deterioro.

Si nos referimos al mercado de oficinas en edificios de uso exclusivo, se puede decir que durante 1997 y 1998 el mercado experimentará un ajuste, para pasar meses después a un repunte, siempre que la economía se mantenga estable.

Por su parte, el mercado de naves industriales sigue pasando por la misma atonía de 1996, si bien su stock se está disolviendo, y dando origen a tímidas promociones. En ese sentido, el Índice de Producción Industrial se situaba en el 105,7 en el mes de enero de este año, con una mejora de un 3% respecto al mismo mes del año anterior. A pesar de esta mejora, no se esperan repuntes en los precios de las naves industriales hasta 1999, o



más tarde, en función del crecimiento del país.

En cuanto a los locales comerciales, continúan en la misma línea del año anterior, si bien se observan ligeros movimientos aunque a precios reducidos tanto en venta como en alquiler. Las perspectivas dentro del año 1997, y parte de 1998, es de continuar en la misma atonía. Las principales causas de esta situación se encuentran en el bajo nivel de consumo de la población y en la fuerte competencia que están ejerciendo las grandes superficies.

**En 1998 la demanda de vivienda será más activa debido a la situación económica y a la fácil disponibilidad de liquidez**

Colectivo Espes

Con documentación del Anuario del Mercado Inmobiliario Español.