

**Informe** R. R. de Acuña & Asociados calcula que en 1999 aumentó un 14%

## El mercado puede absorber subidas del 30% en el precio de las viviendas

La vivienda admite todavía una subida de precios del 30%. La estimación la formuló ayer el presidente de la consultora R. R. de Acuña & Asociados. Para 2000 prevé que suba hasta un 20%.

Ricardo Gómez Madrid

El presidente de la consultora R. R. de Acuña & Asociados dio ayer un empujón a las previsiones de precios de la vivienda al asegurar que "el mercado se puede permitir subidas del 30%". "Una subida del 30% no haría caer la demanda más allá del 10% o 12%; pero si superamos ese 30%, la demanda caerá bruscamente", matizó.

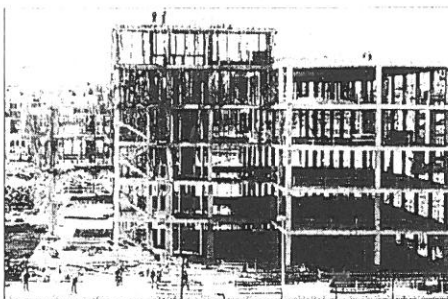
Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña, que presentó ayer en Madrid el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español 2000, elaborado por su compañía, justificó así sus esti-

El presidente de la sociedad estima que el precio en la costa supera el crecimiento medio en España

maciones: "La compra de vivienda se está financiando a 15 años; el comprador paga un 40% de entrada y deja el 60% como hipoteca. Si se alarga el periodo de amortización hasta los 30 años que permite el sistema y se extiende el crédito hipotecario hasta el 70% del valor de la vivienda, se pueden subir los precios en un 30%", insistió.

Rodríguez y Rodríguez Acuña sitúa en el 14% el crecimiento del precio de la vivienda en 1999, elevándolo hasta el 15% de media para las capitales de provincia. Para 2000 sus previsiones son que la vivienda se encarezca entre un 10% y un 20%, debido a los costes de suelo y de construcción. "Solamente con la consideración de estos costes, los precios pueden subir un 15% este año".

Situó la demanda solvente de vivienda nueva en 1999 en torno a las 554.000 viviendas, frente a las 496.000 viviendas del año anterior, lo que supone un incremento del 11,7%. Dicha cifra superó el número de viviendas iniciadas de ese mismo periodo. En el año 2000, la demanda solvente irá remitiendo (según el estudio de R. R. de Acuña & Asociados, que cifra esta caída entre el 5% y el 10%), no como consecuencia de unas menores necesidades de vivienda sino por razón de la subida de precios que se está produciendo y de los esperados a futuro. En cuanto a la



Edificio de viviendas en construcción.

oferta, prevé que se sitúe entre las 550.000 y las 560.000 viviendas.

A propósito de esta caída de la demanda solvente de vivienda, el anuario estadístico elaborado por la sociedad consultora destaca que el salario medio de las familias crece en torno al índice de precios al consumo, frente a un crecimiento más dinámico de la vivienda, lo que hace que el ratio precio de la vivienda/salario se haya incrementado en un 8% y que el endeudamiento medio de las familias haya crecido un 4%, en tanto que el ahorro familiar baja. "Todo ello tiene un límite", advierte.

### Residencial en costa

Los precios de los bienes inmuebles en la costa siguen superando el crecimiento medio obtenido por la vivienda en el resto de España. "Las viviendas están subiendo de manera escalofriante",

opinó Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña. "Al recorrido de precios en costa ya no le queda mucho", sentenció. Como ejemplo citó la localidad malagueña de Marbella, "que tiene unos precios muy homogéneos".

El precio medio de la vivienda nueva de calidad media-alta en Marbella fue en 1999 de 331.000 pesetas el metro cuadrado, superior a los alcanzados por ciudades costeras francesas como Marsella (280.000 pesetas el metro cuadrado) y Montpellier (292 pesetas), y cerca ya de los de Niza (393.000 pesetas el metro cuadrado).

Lo que Rodríguez y Rodríguez de Acuña definió como "furor de la demanda" se puede constatar en el incremento del número de viviendas iniciadas en las áreas costeras más cotizadas: 50% en Málaga en 1999 respecto a 1998, 44% en Baleares o 43% en Valencia.