

Inmobiliaria

Lunes 28 de julio de 2003

3 5 7 8 9 3 7 1 9 7 7 7 7

3 5 7 8 9 3 7 1 9 3 7 7 8

3 5 7 8 9 3 7 1 9

8 9 3 6 1 5

3 6 1 5

5 2 7 1

7 8 9



Oficinas: Los precios continúan a la baja

Viviendas: La mitad del sueldo, para la casa

En la Red: La electricidad y los accidentes

Precios

Las oficinas continúan de rebajas

Los precios de las oficinas siguen cayendo en las grandes ciudades, sobre todo en Madrid, lo que favorece a las empresas que buscan un lugar para implantarse.

Alfredo García

Encontrar una buena oficina en alguna de las principales capitales de España, como Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao y Valencia, entre otras, sigue siendo una tarea relativamente sencilla. La oferta supera ampliamente a la demanda, lo que implica que los emprendedores tienen bastante donde elegir, y que los precios siguen cayendo. La consultora inmobiliaria Aguirre Newman espera, de hecho, que lo hagan entre un 7,6% y el 9% en Madrid durante los próximos meses y a un ritmo menor —cerca a la estabilidad— en Barcelona.

Los descuentos siguen, pero a un ritmo inferior al de la primera parte del ejercicio, tal y como indican los datos de un informe sobre el mercado de oficinas elaborado por la firma Jones Lang LaSalle. En el trabajo se pone de manifiesto que a pesar de que los precios máximos de Madrid han caído algo más de un 7,5% desde enero, los recortes son muy inferiores a los del 24% del primer semestre del año pasado.

Mucho espacio

La clave de este fenómeno radica en que la oferta de oficinas sigue superando ampliamente a la demanda, que aún no se ha recuperado de la crisis que hizo que las empresas tecnológicas —sobre todo las puntocom— cerraran y dejaran mucho espacio libre, según explica el director comercial y de marketing de Aguirre Newman, Gerardo Mochales.

“El volumen de la nueva oferta ha alcanzado en la ciudad de Madrid los 315.000 nuevos metros cuadrados, lo que supone un incremento del 4% en lo que va de año y sitúa el parque de oficinas de la ciudad en casi 8,6 millones de metros”, explica.

En Barcelona, la superficie no ha crecido tanto como en la capital de España —la oferta se ha incrementado sólo un 0,8% gracias

a 32.000 nuevos metros cuadrados—, pero se espera que lo haga antes de que finalice este año.

“Las empresas que actualmente buscan superficie o inmuebles de primera calidad, muy bien ubicados en primera línea de vías o avenidas y en zonas consolidadas están disponiendo de oferta para escoger a precios razonables, algo que dentro de un año puede que no ocurra”, apunta el informe de Jones Lang LaSalle. Eso significa, según esta compañía, que las rebajas en este mercado podrían finalizar a comienzos de 2004.

Más oportunidades

Pero antes de que eso ocurra, las empresas tienen la posibilidad de escoger nuevos y mejores emplazamientos. Muchas ya lo han hecho, como demuestra el hecho de que la contratación haya subido en Madrid —un 34,4% en el segundo trimestre del año, según el último estudio sobre oficinas de la consultora CB Richard Ellis— y Barcelona en la primera mitad del año y que en la capital de España el tamaño de las oficinas contratadas haya sido un 50% mayor al de 2002.

Los profesionales de la abo-



Las oficinas de la compañía Metrovacesa en Madrid.

gacía y las empresas que compran oficinas para uso propio han sido los protagonistas más activos en el lado de la demanda, tal y como revela el informe de CB Richard Ellis.

Los más activos

En el documento también queda de manifiesto que los sectores que están demandando un espacio para instalar sus sedes son las consultoras y las empresas tecnológicas, en contraposición con

las compañías industriales y las administraciones públicas.

Respecto a éstas, el trabajo discrepa con el de Aguirre Newman, que afirma que el sector público y el de los servicios han acaparado casi un 45% del suelo contratado en Madrid en el primer semestre del año. En cualquier caso, según pronostica CB Richard Ellis, la demanda no experimentará grandes cambios hasta que “retorne el ciclo expansivo” de la economía.

Perspectivas

Las sedes vacías siguen aumentando

La superficie sin ocupar de oficinas sigue creciendo en Madrid y Barcelona. Aguirre Newman cifra en el 8,7% los metros cuadrados sin actividad en Madrid (esa cifra era del 7,2% en enero de este año). En Barcelona, esa tasa es algo más baja, del 6,4%, pero también sigue una tendencia al alza, ya que a comienzos de este ejercicio era del 6,2%.

Viviendas en lugares donde había oficinas

El incremento de las oficinas vacías ha dado lugar a que algunos edificios destinados a las empresas estén empezando a rehabilitarse para acoger viviendas, según ha explicado el director comercial de Aguirre Newman, Gerardo Mochales. Las diferencias entre la demanda de oficinas y la de viviendas, muy superior, es la causa de esta “reconversión”.

Los dueños quieren ser ahora inquilinos

Los analistas esperan que en los próximos meses se incremente el número de operaciones en las que las empresas que son propietarias de una oficina decidan poner en venta el inmueble pero se queden en él como inquilinas. Esta operación, conocida en el mercado inmobiliario como *sale & lease back*, permite obtener liquidez a las empresas.

Las VPO se llevan un 27,8% de la renta familiar

Las familias españolas destinarán este año el 27,8% de su renta a adquirir una vivienda de protección oficial, lo que supone un total de 4.950 euros por hogar sobre una renta media familiar de 17.764,9 euros, según datos del Gobierno. El Ejecutivo calcula que el préstamo medio que recibirá cada familia de las entidades de crédito para financiar la compra de una vivienda protegida asciende a 68.735 euros, con un tipo de interés del 3,96%.

En el caso de que las familias reciban algún tipo de subvención pública para la compra de la vivienda, tendrán que destinar el 19,5% de su renta a la adquisición, mientras que, descontando la desgravación del IRPF por inversión en vivienda habitual, el esfuerzo familiar se situará en el 21,1% de la renta de los hogares.

En cuanto al esfuerzo familiar por comunidades, los hogares de once regiones españolas tendrán que destinar un porcentaje superior al 27,8% de la media nacional. Así, en Galicia dedicarán el 34,3% (5.297 euros); en Cantabria, el 34,10% (5.492 euros); en Baleares, el 33,72% (5.370); en Murcia, el 32,5% (4.682 euros), y en Canarias, el 32,17% (4.826 euros).

Por encima de la media nacional también están Castilla-La Mancha, con el 31,6% (4.691 euros); La Rioja, con el 30,7% (4.682 euros); Valencia, con el 30,38% (4.696); Cataluña, con el 30,36% (5.801 euros); Castilla y León, con el 30,02% y Asturias, con el 28,4%.

Por el contrario, las comunidades que se sitúan por debajo de la media y que dedican los menores porcentajes de renta a la adquisición de viviendas protegidas son Aragón (27,8%), Madrid (26,97%), Andalucía (26,6%) y Extremadura (25,3%).

Precios

El mayor precio de las viviendas en diferentes comunidades autónomas indica que el préstamo medio es significativamente más alto que la media española (68.735 euros) en comunidades como Cataluña, con un crédito medio de 80.550 euros; Madrid, con 79.281 euros; en Cantabria, con 76.260 euros y en Baleares, con 74.566 euros.

En cambio, Extremadura es la comunidad española en la que el préstamo medio es inferior, con 50.409 euros, seguida de Andalucía, con 60.587 euros; Murcia, con 65.011 euros y Castilla-La Mancha, con un crédito medio de 65.143 euros.

BREVES

La mayoría del crédito se concede en Madrid

Madrid concentra un tercio de los créditos concedidos por la banca en España y, con 107.672 millones de euros, está por encima de otras comunidades como Cataluña y Andalucía, que acumulan 59.609 y 37.906 millones, respectivamente. El Anuario Estadístico de la Asociación Española de Banca (AEB), indica que Madrid acapara el 31,55% de la actividad crediticia y Cataluña, el 17,47%.

El fondo inmobiliario de BBVA gana un 9,24%

El fondo inmobiliario de BBVA cerró el primer semestre del año con una rentabilidad del 7,24% TAE (tasa anual equivalente) y un patrimonio gestionado de 442 millones de euros, según ha informado la entidad. El rendimiento de este instrumento financiero, denominado BBVA Propiedad, se situó en el 9,05% TAE a tres años, y en un 7,74% para un plazo de cinco años.

Resultados dispares para Urbis y Colonial

La firma inmobiliaria Urbis obtuvo un beneficio neto de 56,9 millones de euros en el primer semestre de 2003, lo que supone un incremento del 18% respecto al mismo periodo del ejercicio precedente. Por su parte, Inmobiliaria Colonial obtuvo un beneficio neto de 38,8 millones de euros, un 11,21% menos que el año pasado, aunque espera incrementar sus ganancias un 15% en 2003.

El endeudamiento amenaza

La mitad del dinero que gana un trabajador cada mes tiene como destino la compra de una casa. El esfuerzo que los españoles han de hacer para cumplir con este objetivo no para de crecer. Según los datos del Banco de España, la subida de los precios de la vivienda es uno de los factores que han hecho que la deuda financiera de las familias se haya incrementado un 13,5% en un año.

A. G.

Las voces que alertan del riesgo de sobreendeudamiento de las familias por la renta que dedican al pago de su vivienda habitual siguen sonando. Una de las más autorizadas, la del Banco de España, ha vuelto a hacerlo en los últimos días. Según esta entidad, el endeudamiento de las familias españolas alcanzó en marzo los 461.353 millones de euros y se incrementó un 13,5% respecto al mismo mes del año pasado.

La deuda financiera ha crecido por el incremento de los préstamos a largo plazo—los que tienen como finalidad principal la compra de una vivienda—, que suponen el 78,2% del endeudamiento de los hogares y que se han incrementado un 14,3% en los doce últimos meses. Este factor ha sido determinante para hacer que la riqueza financiera de las familias haya bajado un 4,8% y esté ahora, según el Banco de España, en los mismos niveles que hace cinco años.

Futuro peligroso

Esta situación ha hecho que varios representantes de la entidad muestren su preocupación por el grado de endeudamiento de los hogares. Uno de sus consejeros, Julio Segura, ha manifestado que podría ser "peligroso" que este indicador siguiera creciendo al ritmo actual. En su opinión, lo preocupante del nivel de endeudamiento es que "se ha generado



Dos mujeres consultan las ofertas de una oficina inmobiliaria.

en muy pocos años y, por tanto, su velocidad y aceleración han sido muy fuertes".

Al igual que otras entidades, como la Asociación Hipotecaria Española (AHE), el representante del Banco de España ha asegurado que el factor que va a poner a prueba la capacidad de endeudamiento de las familias es la evolución de los tipos de interés, de los que no cabe esperar, a su juicio, que sigan su tenden-

cia a la baja. En los últimos doce meses, el euribor, principal índice de referencia de los créditos hipotecarios en Europa, ha pasado del 3,869% al 2,014% (hace dos años estaba por encima del 4,3%) y ha marcado varios mínimos históricos.

Las palabras de Segura van un poco más allá que las del director general de la entidad, que sólo una semana antes afirmó que aunque no hay una "burbuja in-

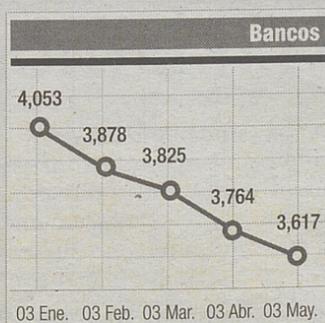
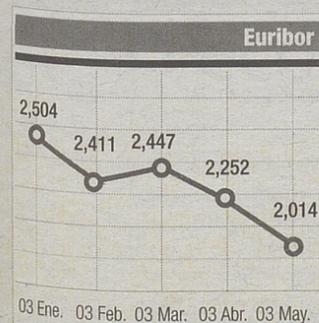
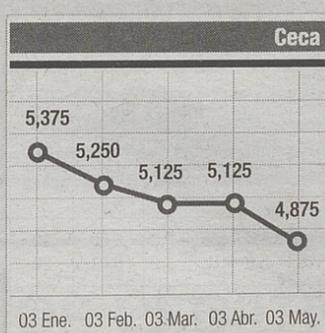
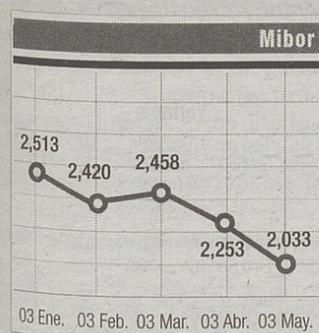
mobiliaria" entre los principales retos de la economía están "el endeudamiento de las familias y los precios de la vivienda".

Sueldos comprometidos

Siete de cada diez consumidores culpan a los precios de la vivienda del aumento de sus deudas, según pone de manifiesto una encuesta realizada por la Confederación Española de Organizaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios (Ceaccu). Según esta organización, el 55% de los españoles están haciendo frente a algún tipo de préstamo. En el 36% de los casos se trata de préstamos hipotecarios, mientras que en el 24,7% son los pagos aplazados de una tarjeta.

El problema es que el importe de los créditos que solicitan las personas que se compran una vivienda son cada vez más altos, como indican los datos de la AHE, según los cuales el volumen de los créditos crece por encima del número de éstos. Un informe del Servicio de Estudios del BBVA indica que la compra de una vivienda absorberá a finales del año el 50% del salario bruto mensual de los españoles. El problema es que, a juicio de esta entidad, se trata de una cifra que supera en 17 puntos porcentuales el 33% que las entidades bancarias consideran como óptimo para garantizar el pago de una hipoteca. Además, supone casi cuatro puntos más respecto al año pasado.

TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA



PRECIO DE LA VIVIENDA

Euros por metro cuadrado	4/2003	Variación %
Andalucía	1.280	23,3
Aragón	1.566	24,9
Asturias	1.694	17,9
Baleares	1.393	26,9
Canarias	1.414	11
Cantabria	1.612	19,5
Castilla-La Mancha	1.468	19,3
Castilla y León	1.091	17
Cataluña	2.478	14,1
Valencia	1.158	17
Extremadura	931	26,9
Galicia	1.175	10
Madrid	2.644	22,2
Murcia	1.147	15,3
Navarra	1.623	14,7
País Vasco	2.255	14,3
La Rioja	1.308	22,1
Media	1.802	18,8

■ Por encima de la media. Fuente: Sociedad de Tasación.

EN LA RED

Profesionales

Consejo de los Administradores de Fincas. Plza. Marqués de Salamanca, 10. 28006 Madrid. Tel: 91 575 73 69. www.cgafe.org

Consejo General de la Abogacía. Paseo de Recoletos, nº 13. 28004 Madrid. Tel: 91 523 39 78. www.cgae.es

Consejo de Colegios Arquitectos. Paseo de la Castellana, nº 12, 4º. 28001 Madrid. Tel: 91 435 22 00. www.csaec.es

Colegio de los Registradores. C/ Príncipe de Vergara, 72. 28006 Madrid. Tel: 91 563 14 70. www.registradores.org

Administración

Ministerio de Fomento Nuevos Ministerios. Paseo de la Castellana, 67. 28071 Madrid. Tel: 91 597 70 00. www.mfom.es

Catastro
Paseo de la Castellana, 272. 28071 Madrid. Tel: 902 37 36 35. www.catastro.minhac.es

Instituto Nacional de Consumo. C/ Príncipe de Vergara, 54. 28006 Madrid. Tel: 91 431 18 36. www.consumo-inc.es

Búsqueda de inmuebles

Portae
Tel: 902 529 529
portae@portae.com
www.portae.com

Globaliza
Tel: 902 152133
www.globaliza.com

Look&Find
Tel: 901303031
info@lfspain.com
www.lfspain.com

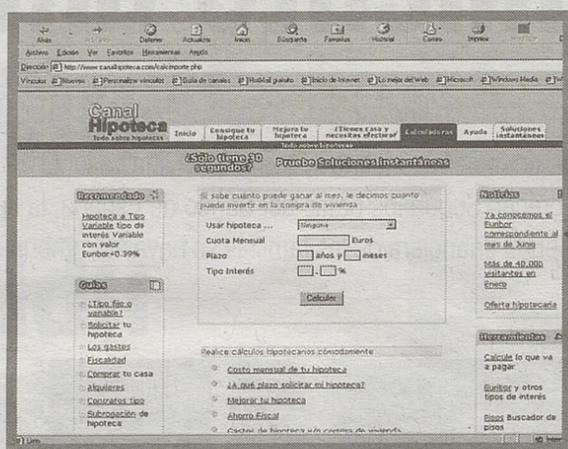
Inmueble.com
Tel: 639987553
info@inmueble.com
www.inmueble.com

Consultoras

Tinsa
Tel: 91 372 75 00.
tinsainfo@tinsa.es
www.tinsa.com

Aguirre Newman
Tel: 91 3191314,
934395454 y
952902864
asesores@
aguirrenewman.es
www.aguirrenewman.es

CB Richard Ellis
Tel: 91 598 1900
y 93 444 7700.
www.cbrichardellis.es



Cuánto invertir en la vivienda

¿Cuánto dinero puede gastarse en la compra de una vivienda? En esta página (www.canalhipoteca.com/calimporte.php) aparece una calculadora que, en función del tipo de hipoteca elegida y el sueldo mensual, calcula la cantidad máxima que puede dedicar un trabajador a una de las inversiones más importantes de su vida. Además, una vez conocidos los resultados, se puede acceder a un calendario de amortizaciones.



Carpintería imaginativa

El trabajo en casa no siempre debe tomarse como una obligación. En esta página (http://www.coloredhome.com/carpinteria_imaginativa_1.htm) se encuentran varios consejos para que la carpintería sea entretenida y, además, se dé un aspecto más original al hogar. Paso a paso, y con abundantes fotografías, se puede aprender a hacer un marco para un cuadro o a construir una encimera para el lavabo utilizando madera.



Cuidado con la electricidad

Lo dice esta página: el hogar es el lugar donde más accidentes se producen por el mal uso de la electricidad. Por eso, en www.bebesenlaway.com.ar/electhogar.html aparecen varias recomendaciones para evitar esos molestos calambrazos o incluso males mayores. Especialmente interesante si se tienen niños pequeños, que desconocen los peligros de la electricidad.

HIPOTECAS

	Interés fijo				Variable				
	Interés nominal (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)	Interés nominal (%)	Tipo de revisión (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)
SCH	6,50 6,65	A: 1 C: 2,5	6,84 6,96	15 20	4,5 4,75	IRPH+0 E+1	A: 1 C: 1	4,03 3,57	30 30
BBVA	5,95 6,50	A: 1,5 C: 4	6,38 6,85	12 20	4,40 4,75	E+0,6 IRPH+0,1	A: 0,2-1,5 C: 1	3,08 4,26	30 30
La Caixa	5,40	A: 0,75 C: 1	5,60	10	4,75 5	E+1,25 IRPH+0,25	A: 1,25-1 C: 1	3,78 4,44	30 30
Banco Popular	5,60	A: 0,4 C: 2	5,84	15	4,75 4,95	E+0,75 IRPH+0,25	A: 0,8-1 C: 0	3,29 4,39	35 30
Caja Madrid	6,75 7,25	A: 1,5 C: 2	7,12 7,65	20 20	3,50 3,75	IRPH+0,15 E+1,50	A: 1,5 C: 1	4,18 4,18	20 20
Banco Sabadell	5,25 6	A: 1,5 C: 4	5,69 6,32	10 20	5,25 5	E+1 IRPH+0,1	A: 1 C: 1	3,75 4,25	30 30
Banesto	5,70	A: 0,75 C: 2	5,95	15	3,49 4,95	E+0,45 IRPH+0,2	A: 0-1 C: 1	2,95 4,19	30 30
Ibercaja	7,25	A: 1,25 C: 2,5	7,67	15	4,50 4,75	IRPH+0,25 IRPH+0	A: 1,25-1 C: 1	4,36 4,1	25 30
Bankinter	7	A: 1 C: 2,5	7,40	15	4,75	E+1	A: 1 C: 1	3,59	35
Banco Pastor	--	A: -- C: --	--	--	4,75 4,95	IRPH+0 E+0,9	A: 0,85-1 C: 1	4,12 3,63	35 35
Barclays Bank	--	A: -- C: --	--	--	2,90 4,75	E+0,45 IRPH+1	A: 0-1 C: 1	2,93 3,71	30 30
Banco Urquijo	7,90	A: 2 C: 5	8,55	12	4,95	E+1	A: 2 C: 5	3,85	20
B. Zaragozano	5,75 6	A: 1,5-1 C: 4	6,17 6,31	12 15	3,75 4,50	E+0,45 E+0,80	A: 0,5-1,5 C: 0,5-1	2,99 4,1	25 25
Deutsche Bank	5,25 7,50	A: 1-0,75 C: 3	5,59 7,92	10 10	4,75	E+0,75	A: 0,75 C: 1	3,51	30
C. San Fernando	--	A: -- C: --	--	--	2,70	E+1	A: 1 C: 1	3,48	30
Cajasur	--	A: -- C: --	--	--	4,50	E+1	A: 1 C: 0,75	3,59	30
El Monte	7,25	A: 1,25 C: 2,5	7,71	15	5,90	IRPH+0	A: 2 C: 1	4,40	30
Unicaja	6,75	A: 1,25 C: 3	7,22	12	--	--	A: -- C: --	--	--
Banco Atlántico	7	A: 1,5 C: 4	7,49	12	2,25 4,25	E+0,85 IRPH+0,25	A: 1-1,5 C: 1-1	3,37 4,40	25 25
Halifax	--	A: -- C: --	--	--	3,25 4,50	E+1 E+0,75	A: 1-1 C: 1-1	3,45 3,39	30 30
C. Mediterráneo	7	A: 1,5 C: 4	7,23	12	--	--	A: -- C: --	--	--

BANCA VIRTUAL

	Interés fijo				Variable				
	Interés nominal (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)	Interés nominal (%)	Tipo de revisión (%)	Comisión apertura y cancela. (%)	TAE (%)	Plazo máx. (años)
banco popular-e	5,4 5,8	A: 0,3-0,5 C: 2	5,59 6,01	10 20	3,95 4,5	E+0,45 E+0,60	A: 0,3-0 C: 0,0	2,99 3,25	30 20
ebankinter	--	A: -- C: --	--	--	3,20	E+0,35	A: 0,3 C: 0	2,85	40
ibanesto.com	5,70	A: 0,75 C: 2	5,97	15	2,95	E+0,45	A: 0,3 C: 1	2,93	30
oficinadirecta.com	--	A: -- C: --	--	--	3,60	E+0,40	A: 0 C: 1	2,93	35
PATAGONES	--	A: -- C: --	--	--	2,90	E+0,49	A: 0 C: 1	2,84	30
uno-e	6,70	A: 1 C: 2,5	6,02	12	3,90	E+0,65	A: 0,4 C: 1	3,19	20

(vt: Valor de tasación. IRH: Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios. E: Euribor. Caj: Tipo de referencia de las cajas).