

# El número de pisos en construcción se triplica en apenas dos años por el 'boom' inmobiliario

Los promotores ven síntomas de que el aumento desmesurado en los precios se ha estancado

Durante este año se levantarán en torno a 2.000 viviendas, frente a las 710 del año 2000

J. A. ELGARRESTA CARTAGENA

El boom inmobiliario que se está produciendo en los últimos años está mostrando dos cosas: por un lado, que esto ha permitido incrementar de forma espectacular el parque de viviendas de Cartagena; por otro, que el alza de los precios se está estancando. Éstas son las percepciones que tienen los promotores del municipio cuyo presidente, Miguel Martínez, considera que «se está empezando a tocar techo».

Según datos facilitados por la Asociación de Promotores de Viviendas de la Región de Murcia, que tienen como base estadísticas del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y el Boletín Estadístico de la Región de la Murcia, durante el año pasado y éste se está construyendo en Cartagena a un ritmo tres veces superior a lo que se hacía en el año 2000 y casi el doble de 2001.

Durante el año pasado, se terminaron de construir un total de 2.036 viviendas, cantidad que supera con creces las terminadas durante el año 2001, que fueron 1.290; triplica las finalizadas en el año 2000, que ascendieron a 710 y, más todavía, las que se acabaron en el año 1999, cuando fueron 541, la segunda cifra más baja desde el año 1991. La previsión para este año 2003 es mantener una cifra muy similar a la de 2002, es decir, en torno a los 2.000 pisos.

En cuanto a las viviendas visadas, es decir, una vez superado el trámite del visado del Colegio de Arquitectos y antes de la petición de la licencia de obras, la diferencia es mucho menor. En el año 2002, se visaron 2.849 viviendas, mientras que en 2001 fueron 2.012; en 2000, 2.186; en 1999, 2.136; en 1998, 1.100, y en el año 1997, 813. Se prevé que este año la cifra de viviendas visadas sea, también, similar a la de 2002.

Si el primer dato es importante, ya que refleja la cantidad de pisos que salen cada año al mercado, el de las viviendas visadas también lo es, por cuanto, sobre todo en el caso de las nuevas urbanizaciones, los pisos se venden

## LA EVOLUCIÓN

### Viviendas terminadas

- ▶ 2003: 2.036 viviendas en cinco meses. La previsión es que al final sean unas 2.000.
- ▶ 2002: 2.036
- ▶ 2001: 1.290
- ▶ 2000: 710
- ▶ 1999: 541
- ▶ 1998: 915
- ▶ 1997: 520
- ▶ 1996: 583
- ▶ 1995: 560
- ▶ 1994: 890
- ▶ 1993: 943
- ▶ 1992: 1.275
- ▶ 1991: 1.273

### Viviendas visadas

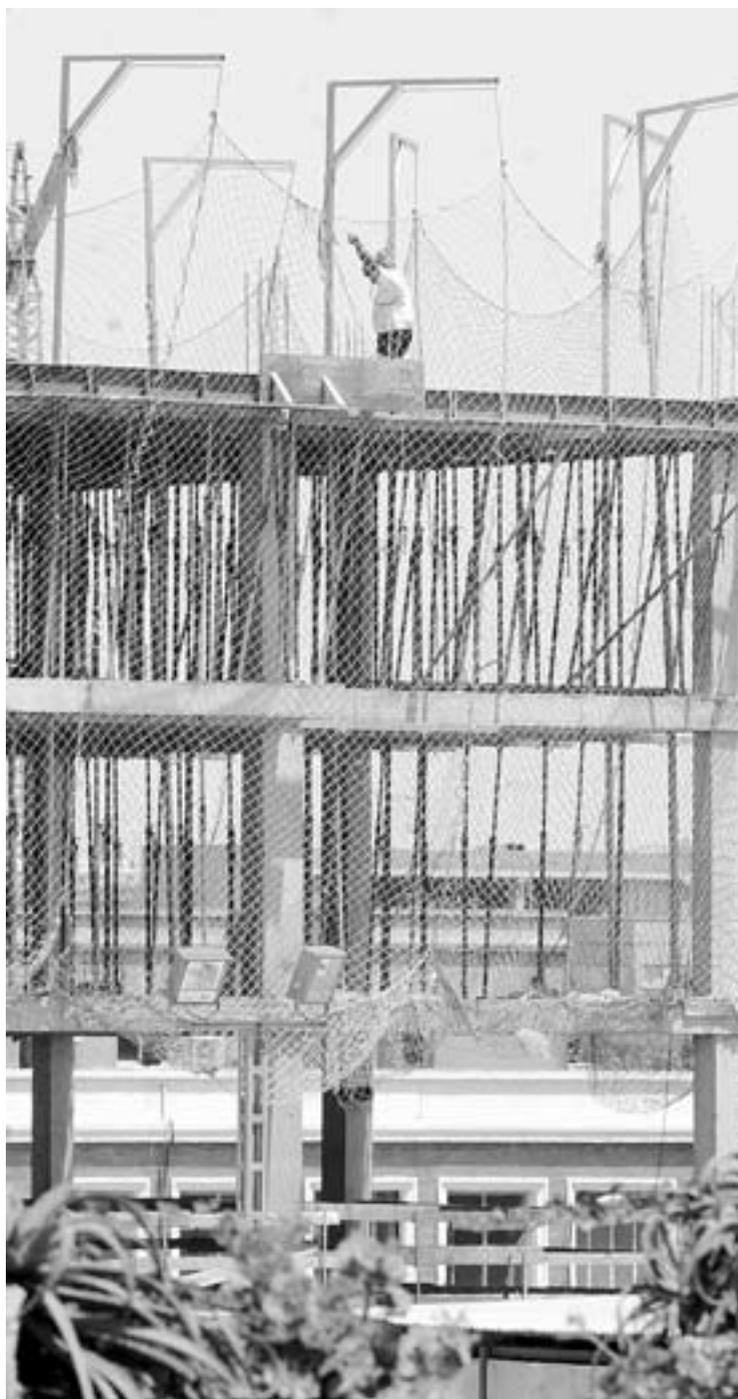
- ▶ 2003: 915 viviendas en cinco meses. La previsión es que a final de año, la cifra esté en torno a las 2.800.
- ▶ 2002: 2.849
- ▶ 2001: 2.012
- ▶ 2000: 2.186
- ▶ 1999: 2.136
- ▶ 1998: 1.100
- ▶ 1997: 813
- ▶ 1996: 400
- ▶ 1995: 348
- ▶ 1994: 357
- ▶ 1993: 281
- ▶ 1992: 999
- ▶ 1991: 1.802

prácticamente sobre plano, sin que estén construidos.

### 120 inmobiliarias

Pero hay más. Otro dato que viene a avalar los efectos del citado boom de la construcción en el municipio es el ascenso imparable de los negocios vinculados a la venta, alquiler o promoción de pisos. En estos momentos, en Cartagena hay más de 120 inmobiliarias lo que, según fuentes de la citada asociación empresarial, «es una cantidad elevada, aunque en consonancia con lo que está ocurriendo en otros lugares no sólo de la Región, sino de todo el país».

Esta explosión del sector de la construcción de los últimos años tiene, de cara al consumidor, un reflejo claro y evidente: el tremendo aumento del precio de los



EN OBRAS. Construcción de un edificio en Cartagena. / J. M. R. / AGM

pisos, mitigado en parte, eso sí, por las condiciones de los créditos hipotecarios. Pero los propios promotores reconocen que se está tocando techo. Un informe realizado por Analistas Financieros Internacionales para la Asociación de Promotores Constructores

de España sobre la previsión de la evolución de la demanda en los próximos cinco años, refleja que ésta irá disminuyendo de forma paulatina, aunque también destaca que no hay burbuja inmobiliaria. El resumen: que se ha tocado techo.

«El precio del suelo se lleva la mitad»

J. A. E. CARTAGENA

Una de las principales causas que justifican el incremento del precio de los pisos –según el Ministerio de Fomento, el metro cuadrado para vivienda libre vale en la Región 914,4 euros, tras subir un 7,7% en el último trimestre– es la escasez de suelo para construir. De hecho, según Miguel Martínez, si en una situación normal este apartado se llevaría el 20% del coste de construcción de una vivienda, en el momento actual este porcentaje se sitúa en torno al 50%. Esto hace que la construcción de viviendas protegidas no sea atractiva para los promotores. «En los años noventa, lo que más se construía era vivienda de protección oficial, que se llevaba casi el 70% de lo que se edificaba. Ahora, la situación es muy distinta porque, entre otras cosas, el suelo se lleva el 50% o el 60% del precio total de la vivienda, cuando antes apenas era el 20%», explicó Martínez.

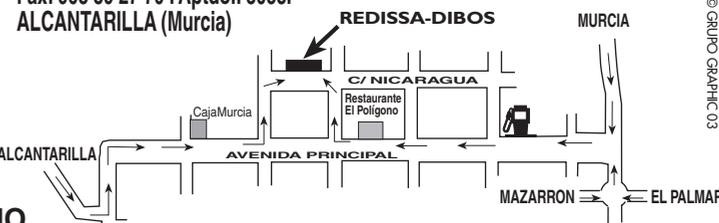
En estos momentos, el precio del metro cuadrado para vivienda protegida en el municipio es de 813,82 euros, aunque en el casco urbano de Cartagena, se eleva hasta 895,20 euros por metro cuadrado útil.

Esta opinión es compartida por el presidente de los constructores de Cartagena, Miguel Martínez, que considera que «el mercado se encuentra muy estable. Lo que vemos son signos de estabilización, pero no de bajada de los precios», aunque advirtió de que «la situación es muy cambiante».



**LOTES Y CESTAS NAVIDEÑAS**  
Desde 7,75 € INCLUIDO IVA Venga elija y ... LLEVESELA  
**DIBOS** ALIMENTACION - VINOS  
CAVAS Y LICORES

Polígono Industrial Oeste. C/ Nicaragua,  
Parc. 14/30 Tlf.: 968 89 16 60.  
Fax: 968 89 27 70 . Apto.: 3058.  
ALCANTARILLA (Murcia)



CODIGO 47080 **57,50 €** 9.567 ptas. INCLUIDO

LARGA EXPERIENCIA Y PROFESIONALIDAD A SU SERVICIO



**Martín Códax**

ALBARIÑO

REPRESENTANTE DISTRIBUIDOR

**DIBOS**

Polígono Industrial Oeste.

C/ Nicaragua, Parc. 14/30

Tlf.: 968 89 16 60. Fax: 968 89 27 70 .  
Apto.: 3058. ALCANTARILLA (Murcia)