

EVOLUCIÓN Y PREVISIÓN DEL PRECIO DEL SUELO (1996-1999)

Juan Rafael de la Cuadra Blanco
Dr. Arquitecto
Jefe del Departamento Técnico, 3i & Asociados S.A.

***Resumen:** el suelo para construir viviendas en el Término Municipal de Madrid ha experimentado en 1998 una subida media del 10% considerando cada zona individualmente. Sin embargo, la aparición en el mercado de suelo sin urbanizar, tras la aprobación del Plan General de Madrid de 1997, ha provocado que la media real ponderada haya disminuido un -11%. Este nuevo suelo, mucho más alejado del centro, no será edificable hasta finales de año. El estudio de la evolución de los tres últimos años, junto con el análisis del suelo vacante en Madrid, nos permite prever que el suelo subirá un 10% el año que viene, lo que repercutirá en un 5% del precio final de la vivienda.*

1. Metodología y fuentes del estudio

Según los datos del mercado de suelo que disponemos en 3i & Asociados S.A., el suelo ha subido en la práctica totalidad de las zonas de Madrid. Basándonos en estos datos, hemos realizado el primer estudio de mercado del precio del suelo residencial en Madrid. Hemos dividido el municipio por subdistritos municipales homogéneos, ante la tremenda diferencia de precios que existían en algunos de ellos. Por ejemplo el de Salamanca, con zonas como los cuatro barrios de alrededor de la Plaza del Marqués de Salamanca por encima de las 270.000 Pts/m²e, al cruzar Francisco Silvela y Dr. Esquerdo bajaba a poco más de la mitad de esta cantidad. Además hay distritos donde los nuevos suelos sin urbanizar distorsionarían demasiado el precio. Sería un dato tan poco fiable como si preguntáramos a un frutero el precio medio de la fruta, sin detenernos en diferenciar las peras de las piñas.

Los distritos donde se han vendido este año el mayor número de metros cuadrados edificables han sido los de Vicálvaro (Portland), Carabanchel (PAU y APes), Hortaleza (PAUs) y Fuencarral. Ello se debe, sin duda, a que el suelo no finalista (el urbanizable) es más barato que el resto del suelo del distrito (el de licencia inmediata), lo que paradójicamente ha repercutido en que haya bajado la media ponderada en Madrid. A este dato nos referiremos más adelante con mayor detenimiento.

En este sentido, el factor *autopista urbana* (M-30 y M-40) resulta determinante en el cambio de escala de los precios. La almendra que queda dentro de la M-30 mantiene una homogeneidad por encima de los 125.000 Pts/m²e, precios a los que sólo se ha llegado en el Noroeste y en la zona del parque Juan Carlos II. Y es que la movilidad geográfica

de los madrileños ha demostrado ser muy baja, especialmente fijada por estas grandes barreras.

Precio del suelo residencial en Madrid en 1996-99

Repercusión del suelo en Pts/m²e (incluidos gastos de urbanización)

| Distritos | 1996 | Dif. | 1997 | Dif. | 1998 | S.disp. | 1999 | Dif. |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|---------|---------|-------|
| 1. CENTRO | 125.700 | 4,9% | 131.800 | 4,6% | 137.800 | 0,1% | 142.000 | 3,0% |
| 2. ARGANZUELA | 94.900 | 15,9% | 110.000 | 11,8% | 123.000 | 5,5% | 132.000 | 7,3% |
| 3. RETIRO | 112.300 | 2,4% | 115.000 | 14,7% | 131.900 | 0,6% | 135.000 | 2,4% |
| 4a. SALAMANCA: Marq. Salamanca | 245.700 | 0,9% | 248.000 | 9,3% | 271.100 | 0,25% | 272.000 | 0,3% |
| 4b. SALAMANCA: Fuente del Berro | 102.600 | 7,2% | 110.000 | 35,3% | 148.800 | 0,25% | 155.000 | 4,2% |
| 5. CHAMARTÍN | 140.500 | 4,1% | 146.200 | 9,1% | 159.500 | 1,1% | 165.000 | 3,4% |
| 6. TETUÁN | 124.900 | 0,2% | 125.100 | -6,1% | 117.500 | 2,2% | 115.000 | -2,1% |
| 7. CHAMBERÍ | 115.600 | 4,0% | 120.200 | 7,8% | 129.600 | 0,8% | 132.000 | 1,9% |
| 8a. FUENCARRAL: Ilustración | 123.500 | 5,3% | 130.100 | 22,4% | 159.300 | 7,05% | 165.000 | 3,6% |
| 8b. FUENCARRAL: PAUs Norte | 38.800 | 10,1% | 42.700 | 35,8% | 58.000 | 7,05% | 75.000 | 29,3% |
| 9a. MONCLOA: Argüelles-Pta.Hierro | 182.000 | -11,5% | 161.000 | 2,8% | 165.500 | 1,65% | 170.000 | 2,7% |
| 9b. MONCLOA: Aravaca | 109.800 | 5,0% | 115.300 | 16,6% | 134.400 | 1,7% | 140.000 | 4,2% |
| 10. LA LATINA | 77.700 | 4,5% | 81.200 | 16,0% | 94.200 | 4,9% | 96.000 | 1,9% |
| 11a. CARABANCHEL: Casco | 82.300 | 5,7% | 87.000 | 3,9% | 90.435 | 3,15% | 92.000 | 1,7% |
| 11b. CARABANCHEL: PAU | 27.700 | 10,8% | 30.700 | 37,1% | 42.100 | 3,15% | 57.500 | 36,6% |
| 12. USERA | 40.300 | 25,3% | 50.500 | 25,9% | 63.600 | 2,6% | 65.000 | 2,2% |
| 13. PUENTE DE VALLECAS | 78.800 | 6,6% | 84.000 | -10,7% | 75.000 | 1,5% | 77.000 | 2,7% |
| 14. MORATALAZ | -- | -- | -- | -- | -- | 0,9% | -- | -- |
| 15a. C. LINEAL: Arturo Soria | 163.200 | 1,7% | 165.900 | 7,4% | 178.200 | 1,20% | 180.000 | 1,0% |
| 15b. C. LINEAL: Pueblo Nuevo | 95.000 | 8,6% | 103.200 | 7,1% | 110.500 | 1,20% | 115.000 | 4,1% |
| 16a. HORTALEZA: Casco | 90.000 | 21,7% | 109.500 | 1,6% | 111.200 | 4,30% | 115.000 | 3,4% |
| 16b. HORTALEZA: PAU Sancharro | 33.600 | 3,0% | 34.600 | 51,2% | 52.300 | 4,30% | 65.000 | 24,3% |
| 20. SAN BLAS | 76.200 | 27,7% | 97.300 | -0,2% | 97.100 | 5,7% | 98.000 | 0,9% |
| 21a. BARAJAS: Casco | 85.900 | 13,6% | 97.600 | -1,1% | 96.500 | 1,05% | 98.000 | 1,6% |
| 21b. BARAJAS: Alameda-Coronaes | 111.600 | 16,7% | 130.200 | 3,8% | 135.200 | 1,05% | 137.000 | 1,3% |
| 17. VILLAVERDE | 40.500 | 28,9% | 52.200 | 15,1% | 60.100 | 4,8% | 63.000 | 4,8% |
| 18a. V. VALLECAS: Casco Vallecas | 62.700 | 8,3% | 67.900 | 8,2% | 73.500 | 1,00% | 80.000 | 8,8% |
| 18b. V. VALLECAS: PAU | 25.700 | 12,8% | 29.000 | 31,7% | 38.200 | 3,30% | 48.000 | 25,7% |
| 18c. V. VALLECAS: UZP Valdecarros | -- | -- | -- | -- | 27.600 | 3,30% | 30.000 | 8,7% |
| 19a. VICÁLVARO: Valdebernardo | 62.400 | 33,0% | 83.000 | 38,6% | 115.000 | 0,50% | 115.000 | 0,0% |
| 19b. VICÁLVARO: Valderrivas-Catalana | -- | -- | 55.000 | 28,2% | 70.500 | 3,0% | 90.000 | 27,7% |
| 19c. VICÁLVARO: UZPs Desarr. Este | -- | -- | 30.600 | 2,3% | 31.300 | 18,0% | 34.000 | 8,6% |

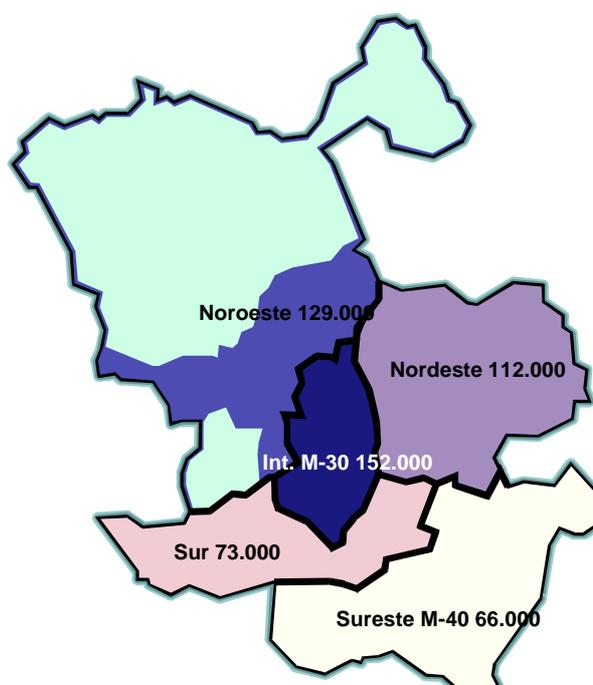
Nota: Cifras medias ponderadas por subdistritos en Pts/m²e. La previsión para 1999 se ha hecho en función del suelo disponible en el distrito (fuente: Plan General de Madrid) y de la evolución del precio en la zona. Los PAUs y UZPs se han calculado dividiendo su precio en Pts/m²s por el aprovechamiento tipo fijado en el Plan General, homogeneizando a vivienda libre y añadiéndole la previsión de gastos de urbanización (15.000-20.000 Pts).

Fuente: 3i & Asociados S.A. (datos propios)

Así, un gran porcentaje de las primeras ventas que se hicieron en Valdebernardo (aparte de los que llegaban allí por pura cuestión de precio) era de vecinos de Moratalaz que compraban allí como inversión o para sus hijos. Se esperan situaciones parecidas en los PAUs con Vallecas, Carabanchel, Mirasierra, Fuencarral, Hortaleza y Barajas. Una vez que los nuevos barrios empiezan a habitarse, a llenarse de zonas verdes, hipermercados, tiendas y dotaciones, empiezan a llegar el resto de los madrileños, como hemos visto en Las Rosas, el nuevo barrio de moda.

Precio del suelo residencial en Madrid en 1998

Repercusión del suelo en Pts/m²e (incluidos gastos de urbanización)



2. Situación actual: subida generalizada en todos los distritos

Como hemos visto, el suelo ha subido en la práctica totalidad de las zonas de Madrid. Debido a la entrada en el mercado de nuevo suelo con mayor riesgo (PAUs y UZPs sobre todo), las medias ponderadas se han comportado de manera diferente. Debido a la aparición de nuevas bolsas de suelo urbanizable tras la construcción de la M-40 aprobados en la revisión del Plan General del año pasado, podemos decir que hay suelo más barato en Madrid, considerándolo de un modo global, pero que ha subido un 10% estudiando cada zona individualmente.

Algunos distritos, como Vicálvaro (con una subida del 39%), con la venta y subasta de las últimas parcelas que quedaban sin edificar, han experimentado fuertes subidas. Parecido es el caso de Arganzuela (12%), con sus antiguas zonas industriales reconvertidas mediante APes, o de Villaverde (15%), donde el suelo era tan barato que a la fuerza había de subir. Moncloa (17%), en donde la ampliación de Aravaca es ya una realidad, también demuestra que los nuevos barrios, una vez consolidados experimentan fuertes subidas. Las zonas de los nuevos PAUs, una vez que se vislumbra el final de su larga marcha hacia su urbanización, están también subiendo de precio entre un 30% y un 50%. De todos modos, tienen margen de crecimiento suficiente para que la mayor subida se produzca en el momento en que se aprueben los proyectos de compensación. Otros distritos han subido al valorarse su cercanía al centro, donde cada vez es más escaso. Es el caso de Fuente del Berro (35%), viejo barrio en la trasera de Salamanca, el distrito de Fuencarral (22%) o el de Retiro (14%) donde se ha urbanizado la zona de Adelfas entre la Avda. Ciudad de Barcelona y las vías del tren.

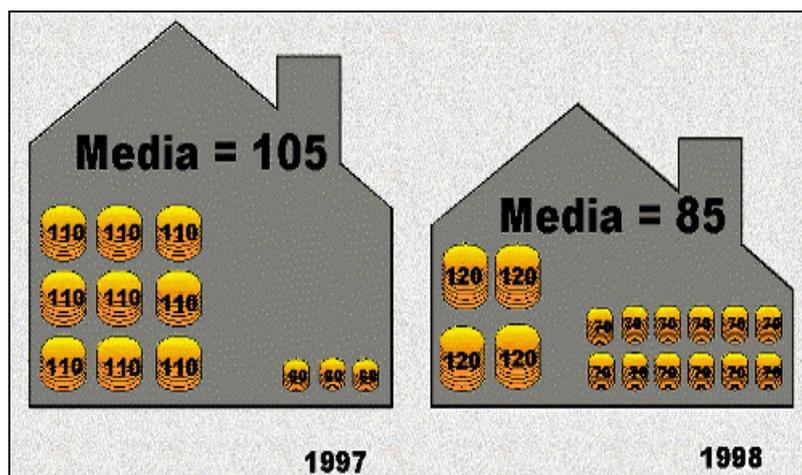
Son pocas las zonas que se han estabilizado, y menos aún las que han bajado. Entre las primeras podemos contar Centro, Chamartín, Chamberí, Carabanchel, Ciudad Lineal, Hortaleza y Vallecas. Los que han bajado, San Blas (con Las Rosas prácticamente acabado, Barajas y Tetuán) tan sólo han ajustado precios en torno al -5%, pero con poca cantidad de suelo que además ha sido de peor calidad. En cuanto a las zonas en que el Nuevo Plan General ha previsto suelo para nuevas actuaciones (suelo urbanizable), las principales son los distritos de Fuencarral (14% del total), Vicálvaro (21%), Hortaleza (8,6%), Carabanchel (6%) y Vallecas (8%), es decir los distritos donde se construirán los futuros PAUs y UZPs.

3. El precio del suelo residencial en Madrid

En el año 1998, tras la sequía de la suspensión de concesión de licencias del Nuevo Plan General del 97, ha aumentado el suelo disponible en el mercado. Además, pese a una subida generalizada de los precios, ha surgido mucho suelo nuevo, como los APes de Arganzuela que, aunque más caros que el resto de la zona, han rebajado la media general del municipio. Pese a no ser suelo finalista, los compradores han empezado a asumir riesgos (es decir, el tener que comprar suelo a 1 o 2 años vista, pendiente de que las Juntas de Compensación lleven un ritmo razonable). De hecho, las grandes promotoras tienen ya claro que tienen que posicionarse en las grandes operaciones, aunque el riesgo halla demostrado ser más grande de lo que se predecía. Es el caso de los PAUs, en los que, desde hace dos años, se ha estado diciendo matemáticamente cada seis meses que en seis meses se empezaba a poner ladrillos.

Y algo parecido pasará el año que viene. El precio del suelo seguirá subiendo, según manda el mercado, pero surgirá suelo en nuevas zonas más baratas y más alejadas del centro, como los UZPs. Será difícil que esta bajada afecte a zonas consolidadas, ya que hemos visto como el mercado no es especialmente flexible al transvase de la demanda. La única elasticidad que parece admitir es de tipo radial, por lo que estos nuevos suelos deberían robar mercado a los municipios limítrofes, su competencia natural.

Se ha producido una curiosa paradoja; mientras que prácticamente todos los distritos han subido de precio, por lo que resulta difícil decir que haya bajado el coste del suelo, la media ponderada (la puramente matemática) ha bajado. La explicación estadística de esta paradoja se encuentra en el mayor peso que han tenido los distritos más baratos en dicho cálculo. Porque estudiados individualmente, son pocas las zonas que han bajado. La paradoja impide que el valor medio ponderado sea revelador.



Y no es significativo porque los suelos que han contribuido a rebajar la media, como los PAUs o los APes de Arganzuela, vistos individualmente también han subido. Y mucho. En los PAUs se ha doblado el precio del metro cuadrado de suelo bruto en poco más de año y medio, y sin embargo, al aumentar la oferta, puede hablarse de que el suelo en esos distritos habría bajado, aunque en rigor lo que habría que decir es que hay suelo

Por poner un ejemplo que lo aclare, es como si un hipotético Sr. Pérez tuviera dos hijos que midieran respectivamente 1,10 y 1,20 m. La media de la altura de los hijos sería de 1,15 m. Si al año siguiente naciera otro, la media bajaría del metro. Y no sería muy realista decir fríamente que los hijos de Pérez son 25 cm más bajitos que el año pasado, aunque sea un hecho estadísticamente cierto. En realidad es un claro caso de variación de las condiciones de la muestra: se ha incorporado un niño más pequeño que rebaja la media, aunque todos los niños sigan creciendo. Sin embargo, los datos individuales o por tramos de edades sí serían significativos.

Dado que estamos sacando medias de muestras muy heterogéneas, debemos advertir

- La media *muestral* se ha calculado como la media aritmética de las medias ponderadas de los subdistritos, y sólo indica la "sensación" individual de cada suelo en concreto, sin tener en cuenta su abundancia ni el que halla aumentado o disminuido en cantidad.

Medias muestrales del suelo residencial en Madrid en 1996-99

Repercusión del suelo en Pts/m²e (incluidos gastos de urbanización)

| Distritos | 1996 | Dif. | 1997 | Dif. | 1998 | S.disp. | 1999 | Dif. |
|-------------------------------|---------------|-----------|---------------|------------|----------------|-------------|----------------|-----------|
| Media muestral Interior M-30 | 132.800 | 4% | 138.300 | 10% | 152.400 | 11% | 156.000 | 2% |
| Media muestral Noroeste | 113.600 | -1% | 112.300 | 15% | 129.300 | 17% | 137.500 | 6% |
| Media muestral Sur | 61.400 | 9% | 66.700 | 10% | 73.100 | 16% | 77.500 | 6% |
| Media muestral Nordeste | 93.700 | 13% | 105.500 | 6% | 111.600 | 19% | 115.500 | 3% |
| Media muestral Sureste M-40 | 47.900 | 11% | 53.000 | 12% | 59.500 | 34% | 65.800 | 11% |
| TOTAL (media muestral) | 89.900 | 6% | 95.300 | 10% | 105.200 | 100% | 109.900 | 4% |

Fuente: 3i & Asociados S.A.

- La media *ponderada* es una media matemática real de todo el suelo, teniendo en cuenta la cantidad de éste que ha estado en el mercado, independientemente de que la Bolsa de Suelo se halla "desplazado" a zonas más baratas (y de que por tanto no sea el mismo tipo de suelo).

Medias ponderadas del suelo residencial en Madrid en 1996-99

Repercusión del suelo en Pts/m²e (incluidos gastos de urbanización)

| Distritos | 1996 | Dif. | 1997 | Dif. | 1998 | S.disp. | 1999 | Dif. |
|--------------------------------|---------------|------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-----------|-----------|
| Media ponder. Interior M-30 | 141.800 | 4% | 146.800 | 8% | 159.100 | 11% | -- | -- |
| Media ponder. Noroeste | 120.900 | -3% | 117.600 | -24% | 89.100 | 17% | -- | -- |
| Media ponder. Sur | 64.800 | 3% | 66.600 | -3% | 64.600 | 16% | -- | -- |
| Media ponder. Nordeste | 90.500 | 8% | 108.200 | -12% | 95.100 | 19% | -- | -- |
| Media ponder. Sureste M-40 | 51.633 | 6% | 54.800 | -23% | 42.000 | 34% | -- | -- |
| TOTAL (media ponderada) | 72.900 | -5% | 69.300 | -11% | 61.600 | 100% | -- | -- |

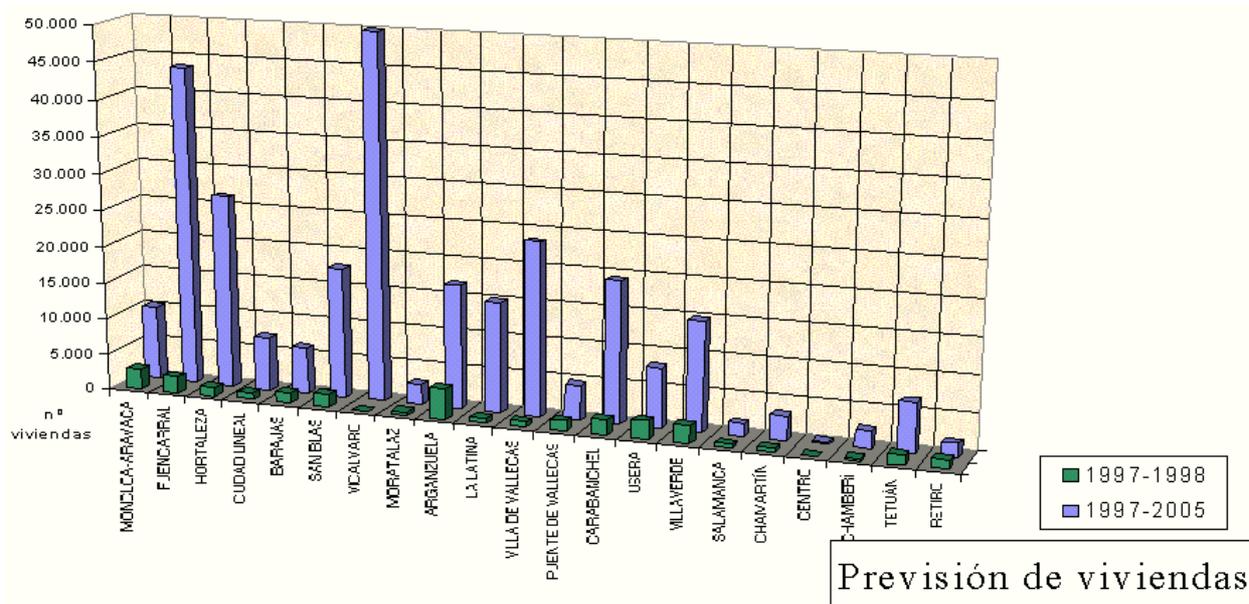
Fuente: 3i & Asociados S.A.

Es decir, que un propietario de suelo en el casco de Vallecas y en su PAU habrá visto como su suelo se ha revalorizado este último año. Sin embargo, para un comprador que no distinguiera entre el tipo de suelo de ese distrito, la media de la oferta habría sido más barata. Éste último dato es el que interesa a la Administración y al comprador de pisos, mientras que el promotor y el propietario de suelo deberán atender al primero.

Previsión de viviendas en Madrid por figuras urbanísticas (1997-2005)

| NZ | API | APE | APR | UZI | UZP-1 | UZP-2 | TOTAL | DISTRITOS | % dist. | % tot. |
|--------------|---------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------|-------------|------------------------------|
| | 4.160 | 2.493 | 3.650 | 0 | 0 | 0 | 10.303 | 09. MONCLOA-ARAV. | 3,3% | Norte 26,0% |
| | 4.330 | 1.519 | 13.728 | 24.070 | 0 | 0 | 43.647 | 08. FUENCARRAL | 14,1% | |
| | 6.190 | 3.507 | 2.974 | 13.820 | 0 | 0 | 26.491 | 16. HORTALEZA | 8,6% | |
| | 1.420 | 541 | 750 | 2.250 | 1.400 | 0 | 6.361 | 21. BARAJAS | 2,1% | Este 32,6% |
| | 14.000 | 2.856 | 909 | 0 | 0 | 0 | 17.765 | 20. SAN BLAS | 5,7% | |
| | 5.800 | 534 | 950 | 0 | 0 | 0 | 7.284 | 15. CIUDAD LINEAL | 2,4% | |
| | 2.750 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.750 | 14. MORATALAZ | 0,9% | |
| | 4.220 | 5.939 | 298 | 0 | 540 | 55.520 | 66.517 | 19. VICALVARO | 21,5% | |
| | 1.630 | 1.934 | 11.467 | 0 | 0 | 0 | 15.031 | 10. LA LATINA | 4,9% | Sur 33,2% |
| | 2.700 | 2.622 | 2.717 | 11.350 | 0 | 0 | 19.389 | 11. CARABANCHEL | 6,3% | |
| | 4.050 | 1.000 | 3.096 | 0 | 0 | 0 | 8.146 | 12. USERA | 2,6% | |
| | 5.260 | 4.865 | 3.407 | 0 | 1.350 | 0 | 14.882 | 17. VILLAVERDE | 4,8% | |
| | 1.790 | 1.406 | 1.542 | 0 | 0 | 0 | 4.738 | 13. PTE. VALLECAS | 1,5% | |
| | 1.910 | 709 | 50 | 0 | 20.970 | 0 | 23.639 | 18. VILL. VALLECAS | 7,6% | |
| | 6.820 | 5.181 | 4.961 | 0 | 0 | 0 | 16.962 | 02. ARGANZUELA | 5,5% | |
| | 3.100 | 197 | 3.387 | 0 | 0 | 0 | 6.684 | 06. TETUÁN | 2,2% | |
| | 890 | 1.768 | 660 | 0 | 0 | 0 | 3.318 | 05. CHAMARTÍN | 1,1% | Centro 5,3% |
| | 0 | 77 | 2.336 | 0 | 0 | 0 | 2.413 | 07. CHAMBERÍ | 0,8% | |
| | 50 | 914 | 736 | 0 | 0 | 0 | 1.700 | 04. SALAMANCA | 0,5% | |
| | 50 | 95 | 251 | 0 | 0 | 0 | 396 | 01. CENTRO | 0,1% | |
| | 1.640 | 170 | 72 | 0 | 0 | 0 | 1.882 | 03. RETIRO | 0,6% | |
| 9.000 | | | | | | | 9.000 | NORMAS ZONALES | 2,9% | |
| 9.000 | 72.760 | 38.327 | 57.941 | 51.490 | 24.260 | 55.520 | 309.298 | TOTAL | 100% | 100% |
| 2,9% | 23,5% | 12,4% | 18,7% | 16,6% | 7,8% | 18,0% | 100% | % sobre total | | |
| 2,9% | Suelo urbano | | 54,6% | Suelo urbaniz | | 42,4% | 100% | % por tipo suelo | | |

Suelo urbano. NZ: Normas zonales. API: Área de Planeamiento Incorporado. APE: *id.* Específico. APR: *id.* Remitido



Suelo urbanizable. UZI: Suelo Urbanizable Incorporado. UZP-1 /2: *id.* Programado (1er y 2º cuatrienio)

Fuente: 3i & Asociados S.A. (sobre datos del Plan General de Madrid 1997 y TCI Analistas de Mercado S.A.)

4. Conclusiones

El suelo en la almendra central seguirá subiendo, ya que su demanda, incluso en los momentos de mayor subida, se ha mostrado muy estable. Sin embargo está subida no afectará significativamente a la media, debido a la propia escasez de suelo en el centro, un hecho físicamente irremediable. Por el contrario, la sensación general que tendrán los que compran viviendas nuevas en los próximos años es que serán más baratas, pero

Parecen ciertas también todas las subidas anunciadas por las asociaciones de promotores: gastos de construcción, seguros, aumentos de calidad, etc. El porcentaje del coste del suelo dentro de los costes generales de la vivienda tiende a subir desde hace algunos años, con una cierta tendencia a estabilizarse, por lo que -vistos los datos antes expuestos- debería mantenerse estable e incluso comenzar a bajar. Por otra parte la influencia que pueda tener la subida de los gastos de construcción quedará sobradamente compensada por la bajada de los gastos financieros.

| Costes promoción (%) | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 |
|-------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gastos financieros | 16,00% | 15,75% | 15,23% | 16,12% | 15,75% | 14,50% | 9,45% | 6,35% | 4,25% | 3,25% |
| Gastos comercialización | 2,00% | 2,00% | 3,00% | 2,00% | 2,00% | 3,00% | 4,00% | 3,00% | 4,00% | 4,00% |
| Margen bruto | 15,12% | 20,99% | 25,56% | 25,42% | 24,98% | 22,13% | 20,82% | 19,27% | 18,14% | 17,31% |
| Adquisición de suelo | 40,56% | 35,48% | 30,86% | 30,32% | 29,71% | 31,63% | 36,61% | 41,62% | 43,49% | 44,08% |
| Gastos de construcción | 26,32% | 25,78% | 25,35% | 26,14% | 27,56% | 28,74% | 29,12% | 29,76% | 30,12% | 31,36% |
| Total | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Fuentes: 3i & Asociados S.A y MCi Marketing Consulting Inmoiliario S.A.

En conclusión, aventurar cifras de precios de venta de viviendas parece una tarea especialmente complicada en este escenario tan cambiante y con tantas incógnitas, por lo que el estudio de las tendencias de los últimos años tiene una gran importancia. Sin embargo, dadas las tendencias y el análisis del mercado de los últimos meses de 1998 podemos adelantar una subida del precio de la vivienda en porcentajes ligeramente por encima de la inflación. Hemos señalado ya el riesgo de buscar porcentajes generales en un mercado tan heterogéneo como el madrileño, pero podemos adelantar las siguientes previsiones generales:

1. El cruce de oferta y demanda indica que todavía es muy superior la demanda de viviendas a la oferta o producción, por lo que el precio aún puede subir.
2. Según datos macroeconómicos entendemos que la subida será aproximadamente algo más del doble del IPC.

3. La bajada del año anterior de los tipos de interés provocó una mayor accesibilidad a la compra de vivienda, según la cual la demanda podrá absorber un aumento de los precios de la misma.
4. Según nuestra teoría de los ciclos, un incremento del precio del suelo, aunque no en la misma proporción, implica con un año de retardo una subida en el precio de la vivienda. Por tanto, el incremento que experimentó el precio del suelo en 1998 implicará un aumento del precio de la vivienda.

INTERIOR M-30

1. CENTRO
2. ARGANZUELA
3. RETIRO
- 4 a. Marq. SALAMANCA
- 4 b. FUENTE DEL BERRO
5. CHAMARTÍN
6. TETUAN
7. CHAMBERÍ

NOROESTE

- 8a. ILUSTRACIÓN
- 8b. PAUs NORTE
- 9a. ARGÜELLES
- 9b. ARAVACA-Pla.HIERRO

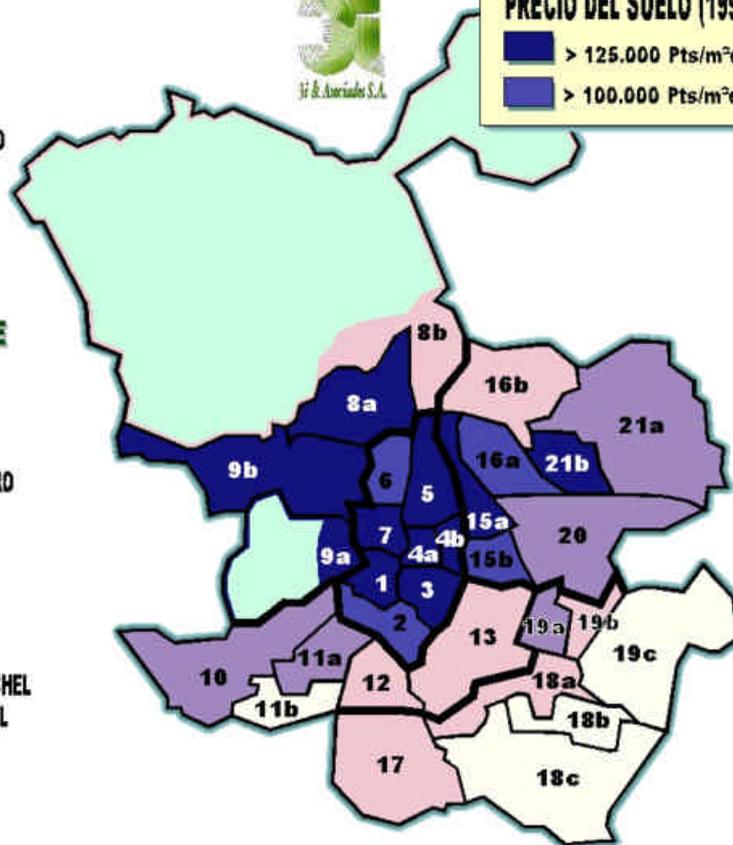
SUR M-30

10. LATINA
- 11a. CASCO CARABANCHEL
- 11b. PAU CARABANCHEL
12. USERA
13. PTE. DE VALLECAS
14. MORATALAZ



PRECIO DEL SUELO (1998)

| | | | |
|--|--------------------------------|--|-------------------------------|
| | > 125.000 Pts/m ² e | | > 75.000 Pts/m ² e |
| | > 100.000 Pts/m ² e | | > 50.000 Pts/m ² e |
| | < 50.000 Pts/m ² e | | |



NORDESTE

- 15a. ARTURO SORIA
- 15b. PUEBLO NUEVO
- 16a. CASCO HORTALEZA
- 16b. PAU SANCHINARRO
20. SAN BLAS
- 21a. CASCO BARAJAS
- 21b. ALAMEDA-CORONALES

SURESTE

- #### M-40
17. VILLAVERDE
 - 18a. CASCO VALLECAS
 - 18b. PAU VALLECAS
 - 18c. UZP VALDECARROS
 - 19a. VICÁLVARO-VALDEBERNARDO
 - 19b. VALDERRIVAS-CATALANA
 - 19c. UZPs DESARROLLO ESTE