

Análisis Coyuntural del sector inmobiliario



26

INFORME DE
COYUNTURA DE LA
COMUNIDAD DE
MADRID. TERCER
TRIMESTRE DE
2006

29

INDICADOR
SINTÉTICO DE LA
ACTIVIDAD
INMOBILIARIA DE
LA COMUNIDAD DE
MADRID

36

ANEXO
ESTADÍSTICO

Informe de coyuntura

DE LA COMUNIDAD DE MADRID. PRIMER SEMESTRE DE 2006

ACTIVIDAD, PRECIOS Y ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

“Contención en el crecimiento de los precios y elevación de los tipos hipotecarios. Posibles efectos sobre la accesibilidad a la vivienda y la actividad residencial en la Comunidad de Madrid”

Panorama actual.

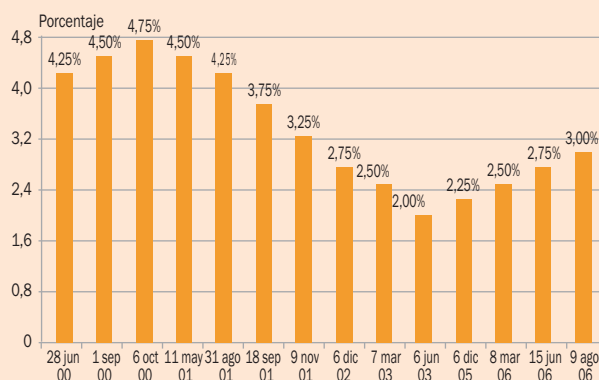
“Desde diciembre de 2005, la autoridad monetaria de la Eurozona ha elevado un cuarto de punto en cuatro ocasiones el tipo de interés de intervención, pasando del mínimo del dos por ciento, fijado en junio de 2003, a un tres por ciento en agosto de 2006”

Como ya se ha venido poniendo de manifiesto en informes previos -sin ir más lejos en el correspondiente al segundo trimestre del año en curso e inmediatamente anterior al que en estos momentos ocupa a nuestro lector- el ritmo de crecimiento del precio medio de la vivienda libre en la Comunidad de Madrid se está moderando, aproximándose lentamente a una tasa de inflación de un solo dígito, con la variación del IPC como referencia deseable.

Tampoco es nuevo el debate sobre el aumento de los tipos de referencia hipotecaria, a causa fundamentalmente de la política de incremento del tipo de interés de intervención, fijado por el Consejo de Gobierno del Banco Central Europeo, adoptada a partir de su reunión de diciembre de 2005. Desde esta fecha, la autoridad monetaria de la Eurozona ha elevado un cuarto de punto en cuatro ocasiones el tipo de interés de intervención, pasando del mínimo del dos por ciento, fijado en junio de 2003, a un tres por cien-

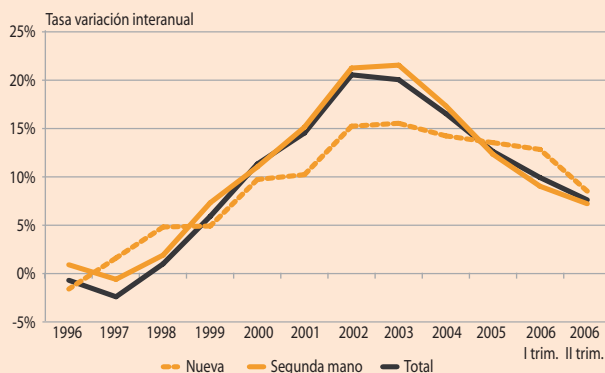
to en agosto de este año. Ambas circunstancias están, en consecuencia, marcando las actuales tendencias del mercado inmobiliario español y madrileño, determinando tanto la demanda como la oferta de vivienda en el futuro inmediato. Trataremos de plantear las claves de forma somera pero concisa en el limitado espacio de este informe.

Gráfico 1. Tipo de interés de intervención fijado por el Consejo de Gobierno del BCE (En la fecha de reunión indicada)



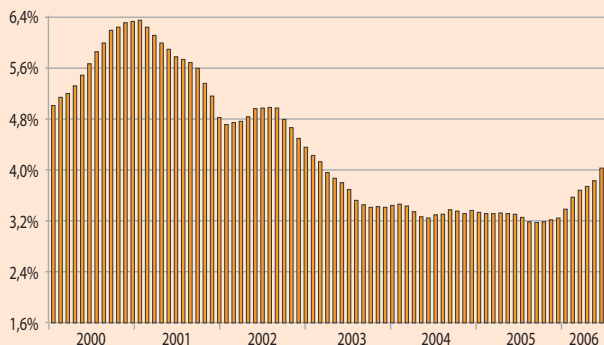
Fuente: European Central Bank. Key ECB interest rates.

Gráfico 2. Evolución del precio medio de la vivienda libre nueva y usada en la Comunidad de Madrid



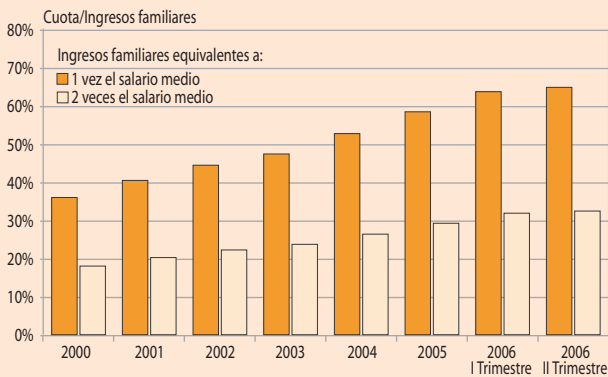
Fuente: Ministerio de Vivienda. Estadística de precios de vivienda

Gráfico 3. Evolución del tipo de interés de referencia hipotecaria del conjunto de entidades



Fuente: Banco de España. Tipos de interés legales y del mercado hipotecario

Gráfico 4. Gráfico 4. Esfuerzo financiero neto
(Considerando las deducciones sobre la cuota del IRPF) en el acceso a una vivienda libre en la Comunidad de Madrid.



Nota: Supuesto de vivienda de 100 m² construidos, a precio medio de mercado. Préstamo por el 80% del importe de la vivienda, amortizable a 20 años al tipo de interés de referencia hipotecaria del conjunto de entidades.

Fuente: Asprima, a partir de datos de INE, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda y Ministerio de Vivienda.

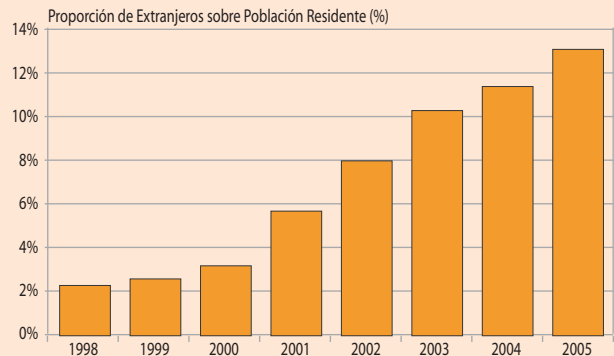
Perspectivas a corto plazo.

“Pese a la contención del ritmo de crecimiento de los precios residenciales, el efecto combinado de precios y tipos al alza por encima de los ingresos familiares continúa agudizando el esfuerzo familiar en el acceso a una vivienda libre en propiedad”

Todo parece apuntar que 2006 supondrá una inflexión en la evolución reciente del mercado de vivienda, que habrá de afianzarse en los dos próximos años, con un escenario de mayores costes financieros y precios estabilizados en su evolución en torno al crecimiento del coste de la vida. En un marco financiero sumamente positivo, con tipos hipotecarios situados en niveles mínimos históricos, la continuada elevación de los precios ha sido el factor explicativo del incremento de la dificultad en el acceso de las familias españolas y madrileñas a la vivienda libre, hasta alcanzar valores máximos, que implican una gran sensibilidad de las economías domésticas ante el comportamiento futuro de de tipos y precios.

Pese a la contención del ritmo de crecimiento de los precios re-

Gráfico 5. Población extranjera residente en la Comunidad de Madrid



Fuente: INE. Padrón continuo de habitantes.

sidenciales, el efecto combinado de precios y tipos al alza por encima de los ingresos familiares continúa agudizando el esfuerzo familiar en el acceso a una vivienda libre en propiedad, lo que aparte de comprometer a futuro la estabilidad económica de los hogares españoles, con un nivel de endeudamiento sin precedentes, ha propiciado la disminución hasta mínimos históricos del ahorro financiero de las familias y, por ello, de su capacidad de financiación del conjunto de la economía.

En estas condiciones, tan sólo una brusca desaceleración económica, que supusiera la destrucción de empleo y el empeoramiento de las expectativas de los hogares, podría detener precipitadamente el actual volumen de demanda residencial, alterando seriamente el mercado. Esta situación, a la vista de las principales previsiones económicas, es ciertamente improbable.

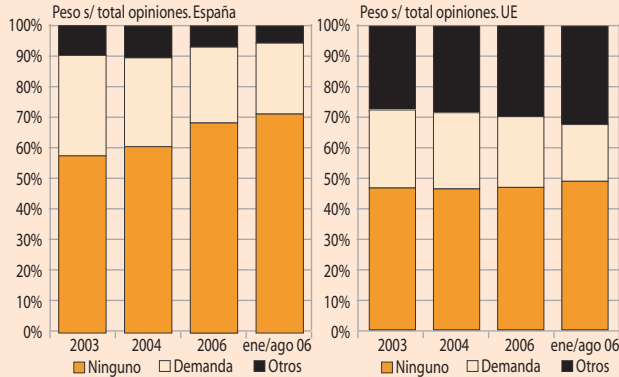
Las tendencias demográficas, por su parte, son positivas, esencialmente por la pujanza inmigratoria. En este sentido, consideraciones económicas y financieras aparte, parecen garantizar el sostenimiento de niveles elevados de demanda.

Aparte de las previsiones globales, de las que extraer posibles conclusiones de futuro sobre el mercado inmobiliario, las opiniones del propio sector inmobiliario, recogidas en el Business and Consumer Survey de la Dirección General de Asuntos Económicos y Financieros de la Comisión Europea, parecen refrendar a escala nacional estas perspectivas positivas. Como media en los ocho primeros meses del año en curso, en el 71% de las ocasiones no se observa ningún factor limitativo de la actividad edificatoria, en tanto que en un 23% de los casos se cree que la menor demanda limitará la actividad de construcción, valores similares a los recogidos en años previos. No se observan otros factores posibles de limitación de la actividad, ni en cuanto a escasez de mano de obra, escasez de bienes intermedios y de capital, restricciones financieras, etc. Estas cifras, además, arrojan un mayor optimismo, aunque pueda deberse a la inercia del pa- >>>

Cuadro 1. Previsiones económicas y de empleo para España
Unidades: Tasa de crecimiento anual (%)

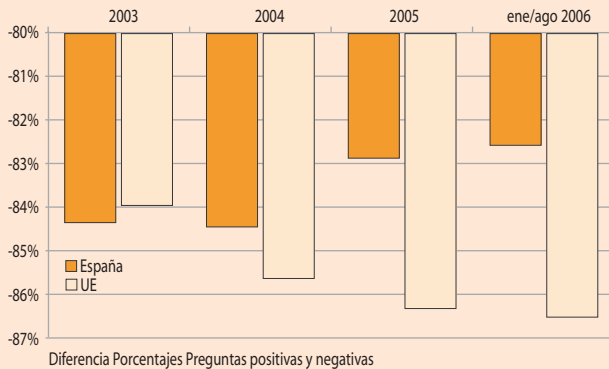
| Indicador | Año | Comisión Europea | OCDE | Mtrio. Econo. y Hacienda | BBVA |
|--|------|------------------|------|--------------------------|------|
| PIBpm (precios constantes) | 2006 | 3,1 | 3,3 | 3,4 | 3,6 |
| | 2007 | 2,8 | 3,0 | 3,2 | 3,0 |
| Gasto en Consumo Final Hogares | 2006 | 3,7 | --- | 3,6 | 3,8 |
| | 2007 | 3,1 | --- | 3,1 | 3,2 |
| Inversión | 2006 | 5,3 | --- | 5,8 | 6,5 |
| | 2007 | 4,1 | --- | 4,9 | 4,6 |
| Empleo (equivalente a tiempo completo) | 2006 | 2,7 | --- | 2,9 | 3,1 |
| | 2007 | 2,2 | --- | 2,5 | 2,7 |
| Paro (como % de Población Activa) | 2006 | -5,4 | -5,4 | --- | -8,3 |
| | 2007 | -4,6 | -1,1 | --- | -6,7 |

Gráfico 6. Factores limitativos de la actividad edificatoria (España - UE)



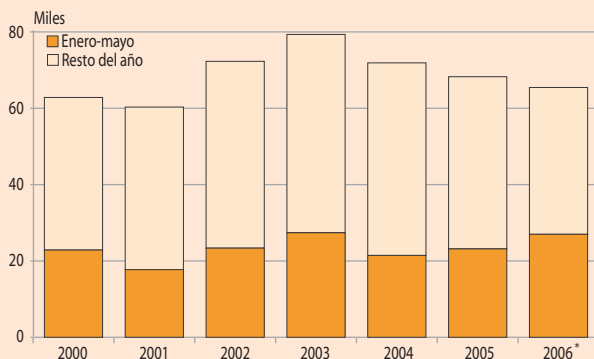
Fuente: Directorate General for Economic and Financial Affairs. Business and Consumer Survey

Gráfico 7. Intención de adquirir o construir una vivienda en los próximos doce meses (España - UE)



Nota: Serie construida a partir de las respuestas de los encuestados, de modo que recoge como valor la diferencia entre el porcentaje de respuestas positivas (+1) y negativas (-1). Fuente: Directorate General for Economic and Financial Affairs. Business and Consumer Survey

Gráfico 8. Viviendas Iniciadas en la Comunidad de Madrid



Fuente: Ministerio de Fomento. Obras en Edificación. (*) Los datos "Resto del año" son una estimación.

sado, que en el conjunto de la UE, donde en tanto que en el 49% de los casos no se aprecian factores limitativos de la actividad, en casi el 20% de ocasiones se señalan limitaciones por demanda.

Por lo que se refiere a los consumidores suelen presentar tradicionalmente opiniones negativas sobre su situación financiera y la economía en general..., por lo que sus intenciones de adquirir a corto plazo bienes de consumo duradero y viviendas siempre han presentado valores negativos desde que en 1990 el mencionado Business and Consumer Survey comenzara a presentar esta información. No es ésta una característica propia del consumidor español, pues también en la Unión Europea se han observado continuos valores muy negativos. Por la experiencia de años previos, se ha observado que estas malas perspectivas manifestadas por los consumidores, en cuanto a su intención de adquirir vivienda en un plazo máximo de doce meses, no se han traducido en una contención efectiva de la adquisición de vivienda, por lo que el mantenimiento del indicador en cuestión en los valores de años anteriores, tampoco parece apuntar a cambios notables en el escenario actual.

No obstante estos diversos signos, que permiten ser optimistas en el ajuste a la baja del mercado inmobiliario, de manera que éste tenga lugar paulatinamente, es esencial que se produzca un acompasamiento de los precios a la evolución del coste de la vida. Cuanto antes sea una realidad, de mayor estabilidad gozará el mercado de vivienda, compensando el efecto negativo de mayores costes financieros sobre la capacidad de acceso a la vivienda y manteniendo su condición de sector estratégico para el crecimiento de la economía autonómica y nacional.

Efectos sobre la actividad residencial madrileña en la actualidad.

“Podría estimarse que en el conjunto de este año se inicie un total de entre 64.000 y 66.000 viviendas en la Comunidad de Madrid, lo que supondría una reducción de entre el tres y el seis por ciento del número de viviendas que se iniciaron en 2005”

La tendencia de contención de la actividad de edificación residencial observada en la Comunidad de Madrid desde el máximo de casi 79.000 viviendas iniciadas en 2003, continúa en 2006, de modo que entre enero y mayo del mismo se han iniciado algo más de 26.800 viviendas, lo que representa una disminución del cinco por ciento respecto del mismo periodo de 2005. Con estos datos, podría estimarse que en el conjunto de este año se inicie un total de entre 64.000 y 66.000 viviendas en la Comunidad de Madrid, lo que supondría una reducción de entre el tres y el seis por ciento del número de viviendas que se iniciaron en 2005. Se trata de una reducción paulatina de la actividad, que tiende a situarse en niveles estructurales, para garantizar la demanda por formación de nuevos hogares y movilidad residencial, de alrededor de 50.000 - 55.000 viviendas anuales. En el año próximo la actividad continuaría este camino convergente a la baja aproximándose con suavidad a dichos niveles, fruto de la confluencia de factores comentados.