

Indicador Sintético

DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID

1 EVOLUCIÓN DEL ISAI RESIDENCIAL (ISAIR)

El segmento residencial en la Comunidad de Madrid sigue mostrando un ciclo adelantado al del conjunto nacional, a tenor de la evolución de las viviendas iniciadas. El inicio de la fase expansiva del actual ciclo se evidenció meses antes en nuestra región que en España y la amplitud de la misma ha sido superior. De igual forma, la ralentización de la actividad residencial se ha dejado notar antes y ya en el año 2004 las viviendas iniciadas mostraron un retroceso en la Comunidad de Madrid.

Nuestras previsiones para próximos meses anticipan una amortiguación de las tasas de caída de la iniciación de viviendas, si bien todavía se mantendrán en registros negativos. Este es uno de los principales factores que está sesgando a la baja la evolución del ISAI-Residencial tanto este como el próximo año. De hecho, el peso relativo de las viviendas iniciadas en el indicador sintético es cercano al 39% y no esperamos una recuperación de tasas positivas de variación hasta el primer semestre de 2007.

En cuanto al resto de variables que componen el indicador sintético de actividad inmobiliaria residencial, el empleo en construcción seguirá mostrando tasas de variación negativas en la segunda mitad de 2006 y el consumo aparente de cemento sufrirá un ajuste a la baja tras el espectacular crecimiento del último año provocado, entre otros factores, por las obras de ampliación y mejora de la línea de metro.

En definitiva, todos los indicadores parciales apuntan a un mantenimiento de la tendencia descendente de la actividad residencial en nuestra Comunidad durante la segunda parte de 2006. De forma que en el conjunto del año es previsible un estancamiento del ISAI Residencial, cuya variación anual se situará en registros cercanos al 0%. Todas las variables incluidas en el indicador sintético, incluso el diferencial de rentabilidad de la vivienda frente a otros activos, coinciden en señalar la ralentización de la actividad en el sector residencial madrileño, que se prolongará hasta la primera parte de 2007.

2 EVOLUCIÓN DEL ISAI NO RESIDENCIAL (ISAINR)

La divergencia cíclica entre el sector residencial y el no residencial en la Comunidad de Madrid cada vez es más palpable. De hecho, los últimos indicadores del mercado de oficinas como la ocupación o las propias licencias de producto no residencial concedidas han sorprendido por su favorable evolución. Así que las dudas acerca de la recuperación de este segmento de actividad inmobiliaria quedan más que despejadas y podemos hablar de una clara tendencia alcista. La

Gráfico 1. Evolución de viviendas iniciadas

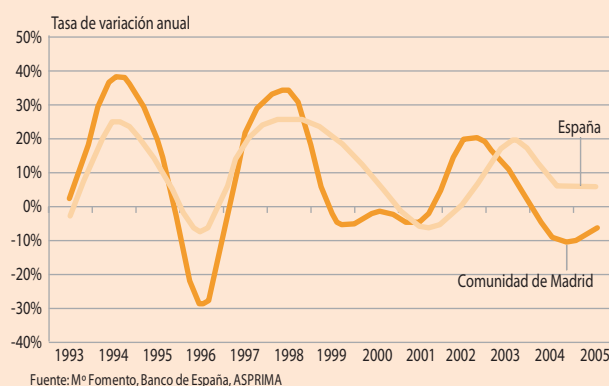


Gráfico 2. Evolución de viviendas iniciadas y empleo en construcción

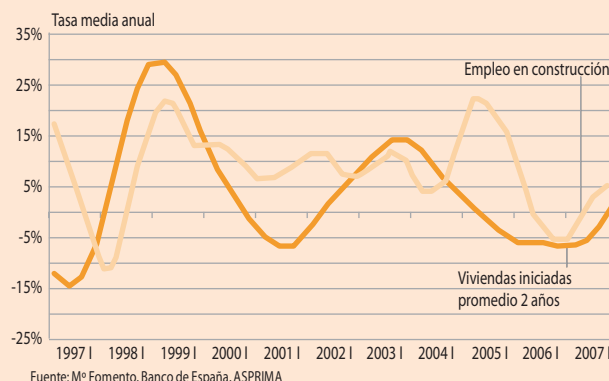


Tabla 1. Evolución del ISAIR y sus componentes

	2004	2005	2006	2007 I
Viviendas iniciadas	4,1%	-4,4%	-6,2%	-1,1%
Licencias obra (residencial)	19,7%	19,8%	-0,2%	7,6%
Consumo cemento	-5,6%	53,1%	16,6%	6,0%
Empleo construcción	12,1%	12,2%	-3,3%	4,4%
Dif. Rentabilidad de vivienda frente a activos financieros	29,4%	24,9%	23,8%	24,3%
ISAIR	9,9%	12,5%	0,6%	4,8%

Fuente: ASPRIMA

* Tasa de variación de variables base 100 y ajustadas estacionalmente.

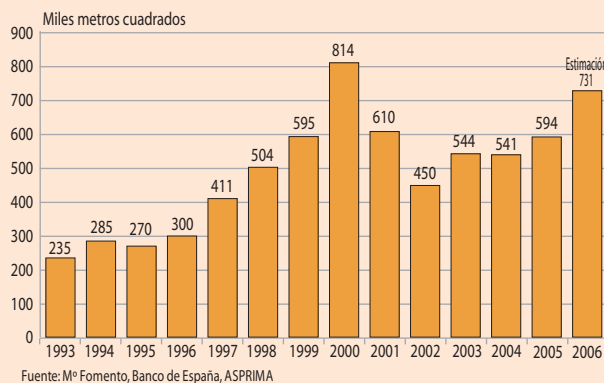
contratación de oficinas durante el pasado año se situó en unos 600.000 metros cuadrados en el mercado madrileño, máximos desde finales del año 2001, y, si se mantiene la tendencia iniciada en la primera mitad de 2006, este año supe-

Tabla 2. Evolución del ISAINR y sus componentes

	2003	2004	2005	2006	2007 I
Licencias obra no residencial	-0,6%	5,7%	13,4%	8,4%	10,1%
Ocupación de oficinas	23,2%	0,9%	29,5%	23,8%	17,1%
Empleo servicios	3,5%	4,5%	6,7%	5,6%	3,1%
Difer. rentabilidad de oficinas frente a deuda a largo plazo	1,7%	1,2%	1,3%	0,3%	0,2%
ISAINR	5,9%	3,1%	13,2%	9,9%	8,4%

Fuente: ASPRIMA

* Tasa de variación de variables base 100 y ajustadas estacionalmente.

**Gráfico 4. Superficie ocupada de oficinas
Volumen de contratación Madrid**


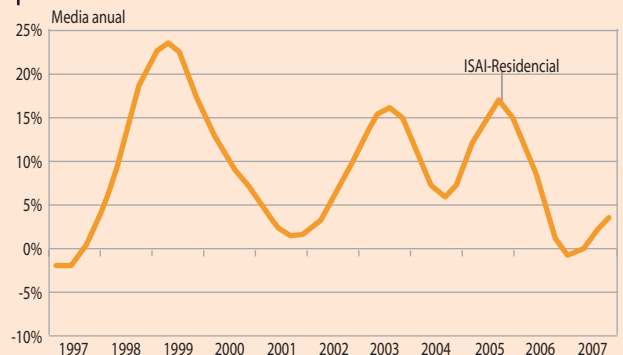
Fuente: Mº Fomento, Banco de España, ASPRIMA

raremos los 700.000 metros de contratación. Este dinamismo de la demanda está permitiendo un recorte de la tasa de disponibilidad, que en el segundo trimestre de 2006 se situó en el 5%, mínimo registro en casi un lustro.

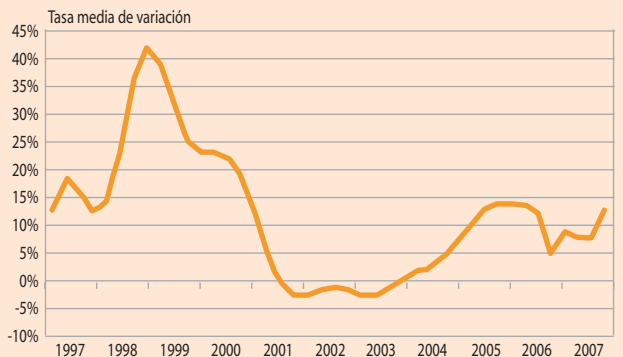
El resto de segmentos también ha mostrado un elevado dinamismo y seguirá haciéndolo en la segunda parte de 2006, especialmente el mercado de transporte y logística. En todo caso, el fuerte incremento anual registrado por el conjunto de variables representativas de la evolución de la actividad en el sector no residencial en el año 2005, nos lleva a anticipar una ligera moderación a lo largo del presente ejercicio. De esta forma, nuestras estimaciones cifran el crecimiento de la actividad productiva en niveles cercanos al 10% anual en 2006, tras el 13,2% correspondiente al año anterior.

3 EVOLUCIÓN DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA EN EL SECTOR INMOBILIARIO

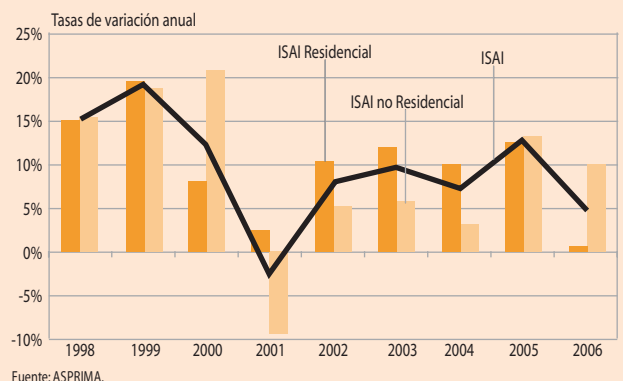
A partir de la estimación de los indicadores sintéticos de actividad del segmento residencial y no residencial construimos el ISAI agregado, ponderando cada uno de los anteriores por su peso relativo en la ECIC (Encuesta de Coyuntura de la industria de la construcción). Los resultados confirman la moderación de la actividad productiva del sector inmobiliario debido al menor ritmo de crecimiento tanto de los indicadores del sector no residencial como, especialmente, de los del mercado residencial. De hecho la serie de viviendas iniciadas y la

Gráfico 3. Evolución del ISAIR Residencial


Fuente: Mº Fomento, Banco de España, ASPRIMA. (*) Incluye viviendas iniciadas, licencias de obra residencial, consumo cemento, empleo en construcción y diferencial de rentabilidad de la vivienda frente a activos financieros.

Gráfico 5. Evolución de ISAI no residencial


Fuente: Mº Fomento, Banco de España, ASPRIMA.

**Gráfico 6. Evolución del ISAI agregado
Evolución de Indicador Sintético de Actividad Inmobiliaria de Madrid y componentes**


Fuente: ASPRIMA.

de licencias de obra residencial seguirán registrando tasas de variación negativas en el año 2006, en términos ajustados estacionalmente.

La actividad en el sector inmobiliario madrileño crecerá en torno a un 5% anual este año, frente al 13% registrado en 2005 gracias al extraordinario dinamismo del segmento no residencial.