


Análisis Coyuntural del sector inmobiliario



30
INFORME DE
COYUNTURA DE LA
COMUNIDAD DE
MADRID. CUARTO
TRIMESTRE DE
2005

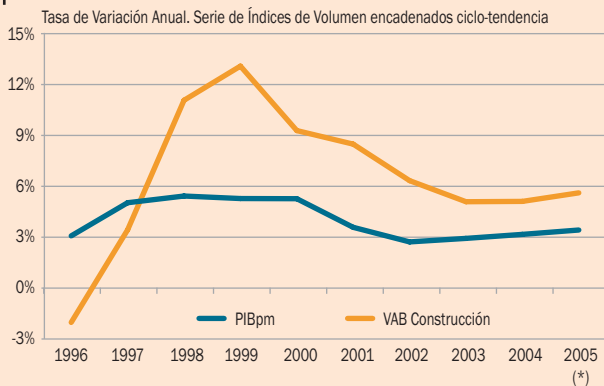
34
OBSERVATORIO
INMOBILIARIO
ASPRIMA.
RESULTADOS
DEL TERCER
TRIMESTRE

Informe de coyuntura

DE LA COMUNIDAD DE MADRID. CUARTO TRIMESTRE DE 2005

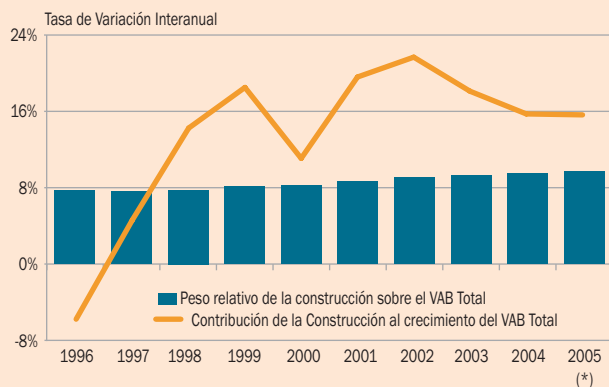
ACTIVIDAD, PRECIOS Y ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Gráfico 1. Ciclo económico general de la economía española y del sector construcción. Precios constantes de 2000.



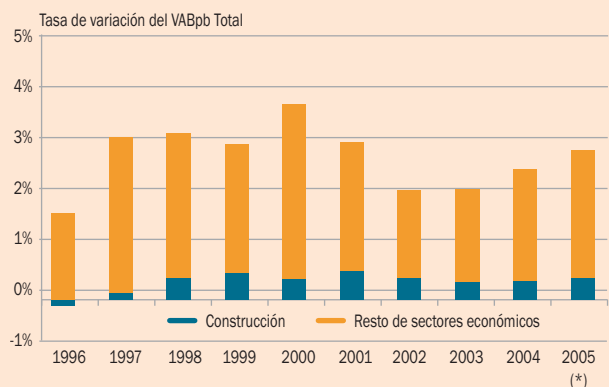
Fuente: INE - CNE. (*) Estimación.

Gráfico 2. Peso relativo del sector construcción en la producción interior española y su contribución al crecimiento de la misma. Precios constantes de 2000



Fuente: INE - CNE. (*) Estimación.

Gráfico 3. Participación sectorial en el crecimiento de la producción interior a precios básicos. Precios constantes de 2000



Fuente: INE - CNE. (*) Estimación.

"Un Balance provisional de la actividad inmobiliaria en el ejercicio 2005"

El sector de la construcción en España y la Comunidad de Madrid

"El impulso del mercado inmobiliario y el desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte, telecomunicaciones y energéticas ha propiciado este espectacular crecimiento del sector construcción, convirtiéndolo en motor económico nacional y regional".

Termina el año 2005 y con él se cierra otro extraordinario ejercicio económico para el sector construcción, tanto a escala nacional, como en la Comunidad de Madrid, continuando por octavo año consecutivo un histórico periodo de auge, que ha resistido con tasas de crecimiento reales superiores al 5% incluso durante la etapa de incertidumbre observada desde comienzos de la presente década.

El impulso del mercado inmobiliario y el desarrollo de nuevas infraestructuras de transporte, telecomunicaciones y energéticas ha propiciado este espectacular crecimiento del sector construcción, convirtiéndolo en motor económico nacional y regional, por cuanto ha contribuido al crecimiento de la actividad productiva del país en mayor medida que su aportación relativa al Valor Añadido Bruto del conjunto de la economía, tal y como se observa en el gráfico 2. Es ésta una situación especialmente destacable en el periodo 2001-2003 en el que, según muestran los gráficos 2 y 3, el sector construcción llega a explicar la cuarta parte del crecimiento de la producción interior a precios básicos.

La inversión en construcción, que, como se ha dicho, ha motivado este espectacular crecimiento de la actividad de construcción, tanto en edificación como en obra civil, ha experimentado una tendencia creciente muy positiva, de manera que se ha comportado, en especial la adquisición de vivienda como el más activo componente de la demanda interna del país en la evolución reciente de la economía española, como puede observarse en el gráfico 4, elaborado a partir de la información ofrecida por la Contabilidad Nacional de España (CNE). De este modo, ha reforzado claramente su condición de segundo componente en importancia de la demanda interna española, por detrás del consumo final privado, tal y como puede apreciarse en el gráfico 5.

En este proceso de afianzamiento de la inversión en

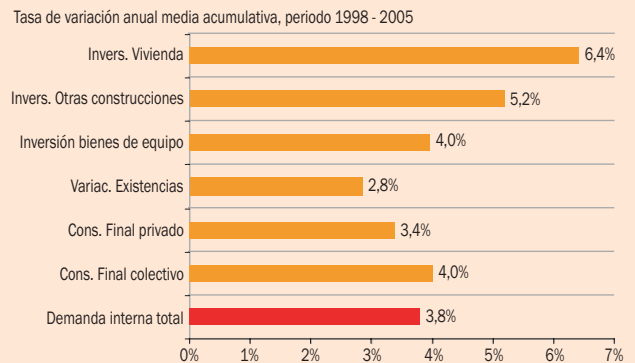
construcción como segundo factor de demanda interna -tras el consumo final privado-, en el que, como se presenta en el gráfico 6, ha ganado 2,4 puntos porcentuales en el transcurso de estos ocho años, se ha producido un equilibrio entre la adquisición de vivienda y la inversión en otras construcciones, partida en la que la Contabilidad Nacional engloba tanto obra civil como edificación no residencial, habiendo partido, sin embargo de una situación de claro predominio de la inversión en otras construcciones al inicio del ciclo alcista de la construcción, tal y como se puede ver también en el gráfico 6. En este plazo 1997 - 2005, la obra civil ha ganado 0,9 puntos porcentuales sobre la demanda interna, pasando de representar el 6,6% de la misma al 7,5%, en tanto que la adquisición de la vivienda que suponía el 5,4% de la demanda interna en 1997 ha incrementado su participación hasta el 6,8% en 2005, esto es, ha experimentado una ganancia de 1,5 puntos porcentuales.

En términos nominales, la evolución experimentada por las diferentes operaciones de demanda interna muestra una orientación hacia la inversión en construcción más acusada aún, a causa del diferencial positivo de precio mostrado, durante el periodo de referencia, por los activos de la construcción, respecto del resto de bienes y servicios que integran la demanda interna. Este diferencial es especialmente notable en cuanto a la adquisición de vivienda, como se ilustra en el gráfico 7.

De esta manera, la inversión en construcción en euros corrientes ha llegado a representar en 2005 el 16,2% del valor global de la demanda interna, lo que supone, como se puede ver en el gráfico 8, una cuantiosa ganancia de 5,1 puntos porcentuales respecto del año 1997, debiéndose fundamentalmente al impulso de la demanda de vivienda, responsable de 3,4 de dichos 5,1 puntos de ganancia. Además, se han invertido manifiestamente los términos, pues si bien ha sido superior la aportación de la inversión en otras construcciones durante el conjunto del periodo considerado, en el transcurso del mismo se han ido reduciendo las diferencias paulatinamente, hasta llegar a equilibrarse en 2003 y pasar a ser más importante la participación de la adquisición de vivienda en 2004 y 2005, como pone de manifiesto el mismo gráfico 8

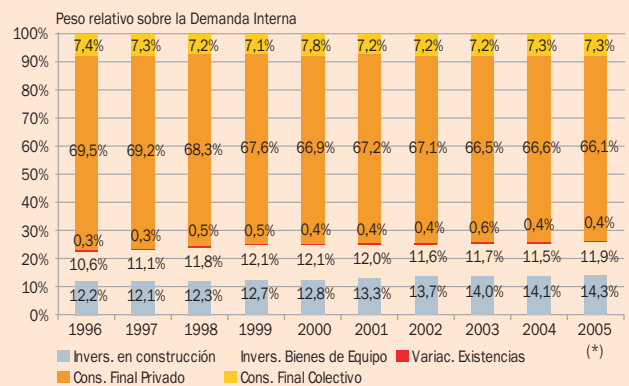
Por su parte, a escala autonómica, la Contabilidad Regional de España (CRE), elaborada también por el Instituto Nacional de Estadística, permite analizar la estructura sectorial de la economía madrileña, aunque no la demanda interna regional. Otro inconveniente con que se cuenta a la hora de trabajar con esta fuente es que, a diferencia de la Contabilidad Nacional de España, no se dispone de una explotación trimestral que permita realizar estimaciones de la misma fiabilidad para el conjunto del año, como se ha hecho pre- >>>

Gráfico 4. Evolución reciente de los componentes de la demanda interna española. Precios constantes de 2000.



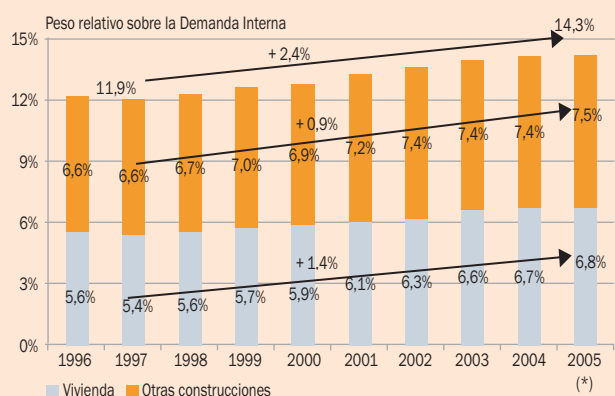
Fuente: OCDE-National Accounts. (*) Estimación.

Gráfico 5. Cambios recientes en la importancia relativa de los componentes de la demanda interna española. Precios constantes de 2000.



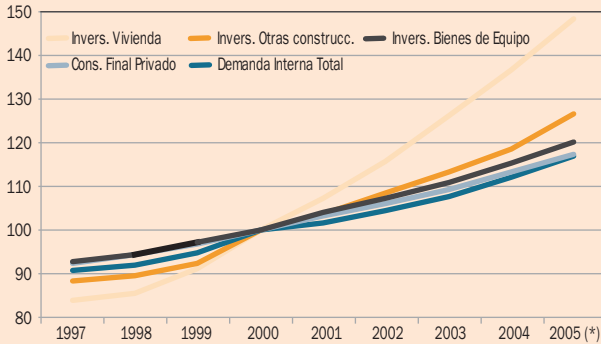
Fuente: OCDE-National Accounts. (*) Estimación.

Gráfico 6. Participación de la adquisición de vivienda y la inversión en otras construcciones en la demanda interna española. Precios constantes de 2000.



Fuente: OCDE-National Accounts. (*) Estimación.

Gráfico 7. Evolución de los precios de los bienes y servicios que integran la demanda interna española.



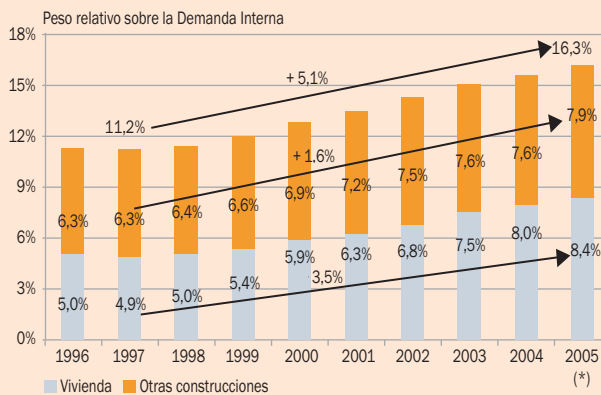
Fuente: OCDE-National Accounts. (*) Estimación.

viamente en referencia al conjunto del territorio nacional. Por ello, los últimos datos disponibles son los del ejercicio 2004.

No obstante, y como ya se adelantó en informes previos de esta publicación, el Valor Añadido Bruto a precios básicos del sector de la construcción ha venido creciendo durante estos últimos años a tasas de crecimiento superiores a las del conjunto de ramas de actividad de la economía madrileña. La pujante actividad de la obra civil y de la edificación residencial en Madrid no habrían, por tanto, de dibujar un panorama diferente al nacional en lo que se refiere a la demanda interna madrileña.

Pese a que la metodología es distinta, de manera que la CRE continúa en base 1995, en tanto que la CNE se ha elaborado con la nueva metodología en base 2000 -por lo que deben tomarse con cautela las comparaciones que se efectúen entre la Comunidad de Madrid y España-, tal y como viene a ilustrar el gráfico 9, el sector construcción podría haber incluso ganado importancia en el seno de la estructura productiva de la Comunidad madrileña durante el año 2005.

Gráfico 8. Participación de la adquisición de vivienda y la inversión en otras construcciones en la demanda interna española. Precios corrientes.

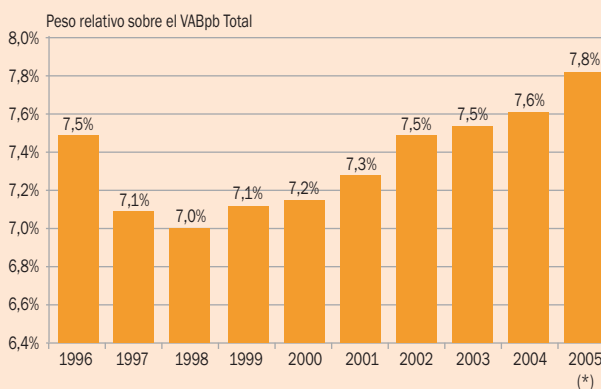


Fuente: OCDE-National Accounts. (*) Estimación.

La actividad de edificación residencial en España y la Comunidad de Madrid

"En la Comunidad de Madrid, tras el máximo alcanzado en 2002, con una cifra de viviendas iniciadas próxima a las 79.000, la actividad de edificación residencial se ha contenido en los dos últimos años, pese a que las cifras siguen siendo elevadas, superiores a las 65.000 anuales".

Gráfico 9. Participación del sector construcción en la economía madrileña en términos reales.



Fuente: INE - CRE. (*) Estimación.

En lo que se refiere a la edificación residencial, los datos de visados de dirección de obra de los colegios de aparejadores y arquitectos técnicos, recogidos por la Estadística de Obras en Edificación del Ministerio de Fomento, ofrecen una perspectiva muy positiva para el conjunto del año 2005, que podría terminar con alrededor de 780.000 viviendas iniciadas, lo que supondría un incremento anual del 5,5% aproximadamente respecto del volumen de viviendas iniciadas en 2004. Dicha cifra vuelve a ser histórica en la historia de la promoción inmobiliaria nacional, culminando un periodo de nueve años consecutivos de crecimiento continuado, con la excepción puntual del año 2001, en que se contuvo la iniciación de viviendas, aspecto en el que pudo tener que ver el cambio metodológico afrontado por el Ministerio de Fomento. No obstante, las cifras acumuladas son ciertamente ilustrativas del auge inmobiliario nacional. Entre 1998 y 2005

se han iniciado del orden de cinco millones de viviendas, con volúmenes de iniciación en los últimos años que duplican los observados a comienzos del ciclo inmobiliario expansivo.

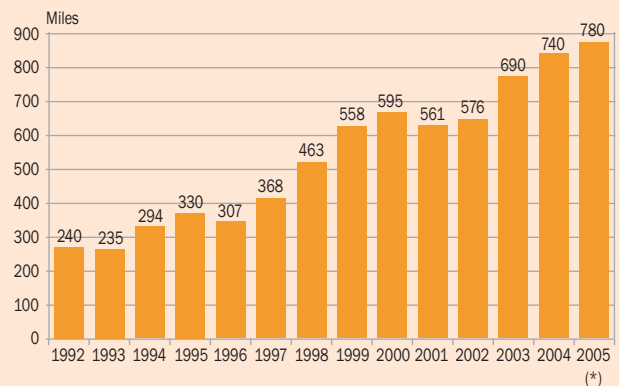
Por tipologías, la rehabilitación de viviendas y la nueva construcción de viviendas multifamiliares presentarían en 2005 los mayores incrementos relativos, en tanto que las viviendas unifamiliares habrían aumentando levemente, por debajo de la media, pudiéndose hablar un año más de una estabilización efectiva en su volumen de iniciación.

En la Comunidad de Madrid, tras el máximo alcanzado en 2002, con una cifra de viviendas iniciadas próxima a las 79.000, la actividad de edificación residencial se ha contenido en los dos últimos años, pese a que las cifras siguen siendo elevadas, superiores a las 65.000 anuales. El año 2005 podría terminar con un volumen de alrededor de 66.500 viviendas iniciadas, lo que implica una disminución del 7,1% respecto de la actividad observada en 2004

Únicamente la rehabilitación de viviendas ha crecido en 2005, con un 9% más de unidades rehabilitadas que en 2004. Las actuaciones de obra nueva han decrecido conjuntamente en más de un 8%, de manera muy destacable las de tipología unifamiliar, que se han reducido en más de un 9%, en tanto que la producción de viviendas de tipología unifamiliar ha disminuido en un 4,5%.

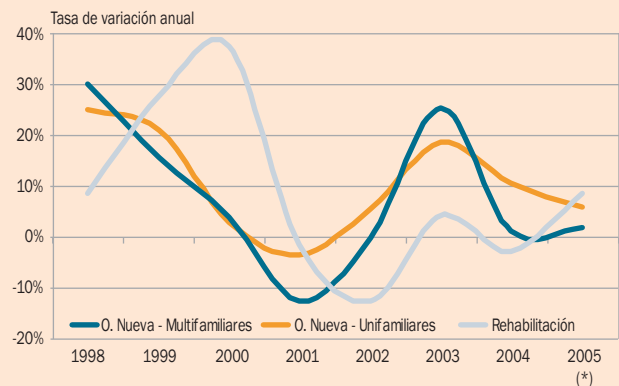
Únicamente la rehabilitación de viviendas ha crecido en 2005, con un 9% más de unidades rehabilitadas que en 2004. Las actuaciones de obra nueva han decrecido conjuntamente en más de un 8%, de manera muy destacable las de tipología unifamiliar, que se han reducido en más de un 9%, en tanto que la producción de viviendas de tipología unifamiliar ha disminuido en un 4,5%.

Gráfico 10. Viviendas iniciadas en España



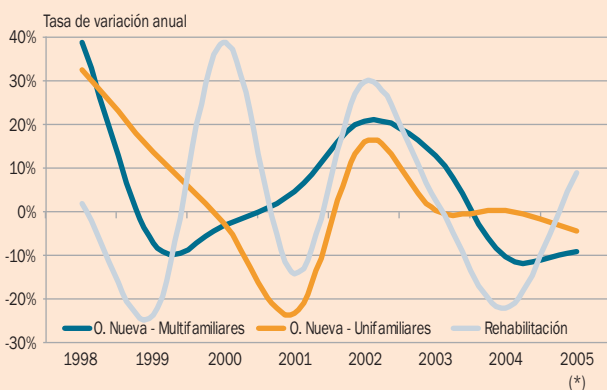
Fuente: Ministerio de Fomento-Obras en Edificación. (*) Estimación.

Gráfico 11. Evolución del volumen de iniciación de viviendas en España por tipología.



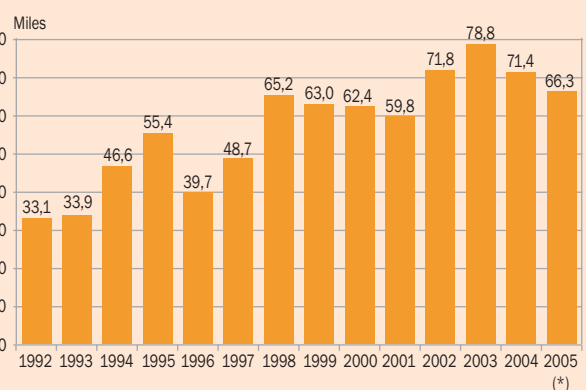
Fuente: Ministerio de Fomento-Obras en Edificación. (*) Estimación.

Gráfico 13. Evolución del volumen de iniciación de viviendas en la Comunidad de Madrid por tipología.



Fuente: Ministerio de Fomento-Obras en Edificación. (*) Estimación.

Gráfico 12. Viviendas iniciadas en la Comunidad de Madrid.



Fuente: Ministerio de Fomento-Obras en Edificación. (*) Estimación.