

Indicador Sintético

DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA DE LA COMUNIDAD DE MADRID



1 EVOLUCIÓN DEL ISAI RESIDENCIAL (ISAIR)

La actividad residencial en la Comunidad de Madrid mostró en 2005 una nueva desaceleración, aunque la iniciación de viviendas moderó las tasas de caída y en el segundo semestre del año se registraron incluso tasas positivas de variación interanual. De esta forma, en el conjunto del ejercicio se iniciaron 67.262 viviendas, unas 10.000 menos que en el año 2003 cuando la actividad promotora residencial marcó un máximo en la Comunidad de Madrid.

En cuanto al resto de variables que componen el indicador sintético de actividad inmobiliaria residencial, apuntan tam-

bién a cierta estabilización durante el primer trimestre de 2006. En concreto, las licencias de obra residencial y el consumo de cemento mostrarán tasas de crecimiento muy similares a las del cierre de 2005.

Aunque es previsible que las viviendas iniciadas mantengan tasas de variación positivas, muy moderadas a lo largo de 2006, la evolución agregada de los indicadores parciales nos permite anticipar una tasa de crecimiento de la actividad en el segmento residencial madrileño en torno al 6,8% en el conjunto de 2006, lo que supone una prolongación de la senda iniciada el pasado año.

Gráfico 1. Evolución de viviendas iniciadas (tasa media anual)

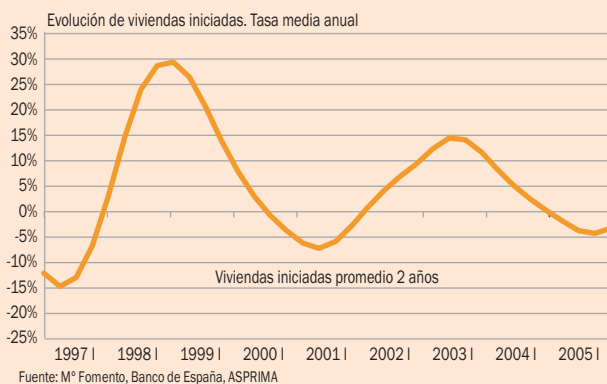


Gráfico 2. Evolución del ISAIR Residencial (media anual)

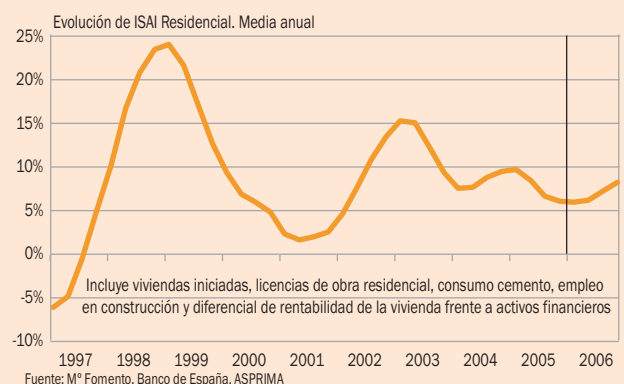


Tabla 1. Evolución del ISAIR y sus componentes

	2003	2004	2005	2006
Viviendas iniciadas	13,2%	4,1%	-3,2%	2,1%
Licencias obra (residencial)	4,9%	14,4%	14,2%	8,4%
Consumo cemento	5,4%	-5,3%	10,3%	4,3%
Empleo construcción	8,4%	12%	12,3%	-0,3%
Dif. Rentabilidad de vivienda frente a activos financieros	38,2	29,4%	25,2%	29,3%
ISAIR	12,9%	8,3%	7,6%	6,8%

Fuente: ASPRIMA

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

Tabla 2. Evolución del ISAIRN y sus componentes

	2002	2003	2004	2005	2006
Licencias obra no residencial	-2,3%	-1,2%	4,9%	10,6%	4,7%
Ocupación de oficinas	2,0%	3,3%	-1,1%	22,5%	-3,8%
Empleo servicios	5,8%	3,6%	4,5%	6,6%	11,1%
Difer. rentabilidad de oficinas frente a deuda a largo plazo	1,4%	1,7%	1,2%	1,3%	1,2%

Fuente: ASPRIMA

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

2 EVOLUCIÓN DEL ISAI NO RESIDENCIAL (ISAIRN)

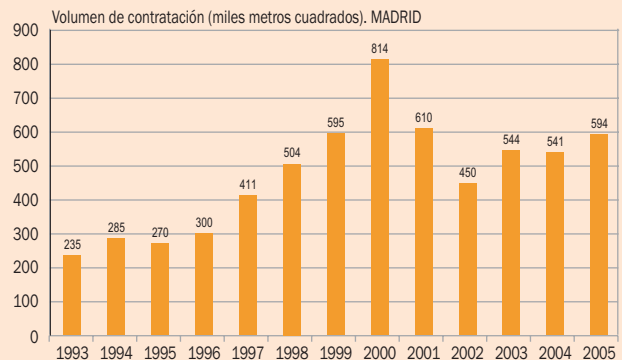
En lo que se refiere a la actividad inmobiliaria en el segmento no residencial, los últimos indicadores publicados confirman la recuperación iniciada en la primera parte de 2005. La contratación de oficinas durante el pasado año se situó en unos 600.000 metros cuadrados en el mercado madrileño, es decir, en máximos desde finales del año 2001. Este dinamismo de la demanda está permitiendo un recorte de las tasas de disponibilidad, que en el último trimestre de 2005 se situó en el 6,5%, mínimo registro en casi tres años.

El resto de segmentos también ha mostrado un elevado dinamismo y seguirá haciéndolo en la primera parte de 2006, especialmente el mercado de transporte y logística.

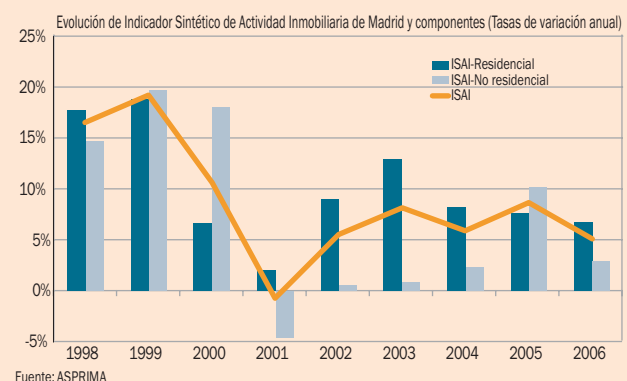
En todo caso, el fuerte incremento anual registrado por el conjunto de variables representativas de la evolución de la actividad en el sector no residencial en el año 2005 nos lleva a anticipar una ligera moderación a lo largo del presente ejercicio. De esta forma nuestras estimaciones cifran el crecimiento de la actividad productiva en niveles cercanos al 3% anual en 2006, tras el 10,2% 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

Gráfico 3. Superficie ocupada de oficinas

Gráfico 4. Evolución del ISAI No residencial (tasa media anual)


Fuente: ASPRIMA

Gráfico 5. Evolución de ISAI agregado. Indicador sintético de de Actividad Inmobiliaria de Madrid y componentes (tasa de variación anual)


Fuente: ASPRIMA

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 residencial como, especialmente, de los del mercado no residencial.

La actividad en el sector inmobiliario madrileño crecerá en torno a un 5% anual este año, frente al 8,7% registrado en 2005 gracias al extraordinario dinamismo del segmento no residencial.