

# El tiempo medio de venta de una vivienda nueva puede llegar hasta los tres años

*Según Acuña y Asociados, la ampliación del periodo de venta constituye todo un hándicap para el promotor, pues su carga financiera se verá incrementada, dado que tendrá que asumir el pago de intereses y amortizaciones.*

MODERACIÓN ES EL TÉRMINO que más se repite a la hora de describir el comportamiento que tendrá el mercado inmobiliario a lo largo de este año.

Según el Anuario Estadístico del Mercado Inmobiliario Español de 2006, de la consultora jurídica Acuña y Asociados, para este ejercicio se espera una "moderación" en el incremento de los precios de la vivienda, que se situará entre el 7 y el 9% (frente al 12,89% de 2005), al tiempo que las perspectivas a más largo plazo apuntan hacia una "moderación más acusada" en su crecimiento.

El informe destaca también que el número de viviendas iniciadas a lo largo de 2006 irá desacelerándose, acusándose fuertemente este enfriamiento en los años sucesivos.

En lo que respecta al mercado hipotecario, todo apunta a que, pese a seguir una trayectoria alcista, mostrará crecimientos inferiores a los de 2005. Este incremento que se observa en las hipotecas no refleja en su totalidad un crecimiento de la misma magnitud en el volumen de las ventas, puesto que la estadística de hipotecas incluye no sólo el número de transacciones financiadas, sino que engloba también las refi-

nanciaciones de créditos hipotecarios (cambio de institución y/o condiciones en una búsqueda de mejores opciones).

Según el informe de la consultora, "entendemos que el mercado hipotecario continuará moderando su crecimiento a lo largo del año, como consecuencia del enfriamiento de la demanda, desincentivada en parte por el empeoramiento en las condiciones de financiación".

Otro dato interesante que arroja el Anuario es que el tiempo medio de venta de una vivienda nueva se incrementará (+12,50%) durante este año, situándose entre los 30-36 meses, según las diferentes áreas y provincias. Esto es debido no sólo a la continua moderación de la demanda (causada en buena medida por el crecimiento del esfuerzo financiero del comprador de una vivienda), sino especialmente al fuerte crecimiento de la oferta.

Todo ello influirá negativamente en la economía del promotor, puesto que su carga financiera se verá incrementada, dado que si las viviendas ya están acabadas y no se venden, tendrá que hacer frente al pago de intereses y amortizaciones.

## MERCADO DE VIVIENDA NUEVA (\*)

	2003	2004	2005	2006	2007
Oferta	14,50	11,06	3,44	-8,65	-24,54
Demanda	2,55	-9,46	-3,01	-10,15	-4,59
Stock	27,46	69,98	50,27	21,88	2,17
Esfuerzo financiero	9,95	19,27	12,25	14,08	6,41
Precio medio ponderado	18,50	18,03	12,85	8,29	5,90
Precio vivienda libre. Mº Vvda.	17,54	17,31	12,89	-	-
Tiempo medio de venta	15,03	41,44	25,14	12,50	-4,91

(\*) Tasas de crecimiento en %. Fuente: Ministerio de Vivienda, iaemi y RR. de Acuña y Ass. Los datos de 2006 y 2007 son predicciones

## ÁREAS METROPOLITANAS

El Anuario de Acuña y Asociados también analiza las diferencias entre el mercado metropolitano y el de

costa durante 2005. Según el informe, en el primero de ellos, el número de viviendas iniciadas ha mantenido prácticamente las cifras del año anterior, los tiempos medios de venta se han incrementado en un 20% y las hipotecas han moderado su crecimiento registrando una tasa de un 8,91%, muy por debajo del crecimiento nacional.

Ante esta situación de enfriamiento, los precios han experimentado una subida algo superior a un 15%. No obstante, si analizamos el precio de las viviendas más vendidas, observamos que, prácticamente en la mitad del país, el precio más vendido se mantiene o casi no varía. Esto es debido a que el comprador medio se encuentra ya en una situación límite en cuanto a esfuerzo financiero y no puede acceder a vivienda más cara.

Durante los próximos años se espera un ajuste gradual del mercado en las áreas metropolitanas, esto es, continuarán moderándose la oferta y el crecimiento de los precios. La demanda seguirá disminuyendo en la medida que las condiciones de financiación continúen empeorando.

### ZONAS TURÍSTICAS

En las áreas turísticas de costa, el número de viviendas iniciadas ha descendido en un -1,99%. Estas cifras constituyen un claro indicador de la situación de sobre oferta que presenta el mercado inmobiliario en estas áreas, donde además el tiempo medio de venta se ha incrementado en un 20,07% y las hipotecas han crecido un 13,01%. Esta contradicción se debe a un alto nivel de refinanciación fruto del gran número de inversiones especulativas.

Los precios mantienen un crecimiento en torno a un 15%, debido al citado mercado especulativo. Los análisis realizados por promociones y en el mercado de segunda mano, acusan la existencia de una flexibilidad a la baja en la negociación de los precios de venta.

Dentro del mercado de extranjeros en estas áreas, observamos que la inversión nominal foránea ha descendido un -16,72% a lo largo de 2005 y la real un -31,78%, esto significa que la inversión real en inmuebles por extranjeros representa ba el año pasado tan sólo un 48% de la registrada en 2002. Esto es consecuencia de la situación de atonía económica que sufre la Unión Europea unida al elevado incremento experimentado en los precios durante

## VIVIENDA - ÁREAS METROPOLITANAS (\*)

	2003	2004	2005	2006	2007
Oferta de vivienda nueva	9,51	5,53	-0,71	-16,26	-14,01
Demanda de vivienda nueva	-0,67	-8,96	-5,12	-9,52	-2,50
Stock	20,22	49,58	38,81	17,25	4,53
Precios medios	16,90	15,73	14,29	7,36	3,79
Tiempo medio de venta	13,25	30,29	20,26	9,43	-1,54

(\*) Tasas de crecimiento en %. Fuente: INE, Banco de España, M. Vivienda, iaemi y RR. de Acuña y Ass. Los datos de 2006 y 2007 son predicciones

## VIVIENDA EN LA COSTA (\*)

	2003	2004	2005	2006	2007
Oferta de vivienda nueva	10,12	9,14	-1,99	-16,36	-17,40
Variación de la demanda	-3,46	-6,31	-3,33	-10,00	-5,50
Inc. de la demanda real					
extranjera en vivienda de costa	-7,43	-22,59	-31,78	Baja	Baja
Entrada de turistas extranjeros	2,40	1,40	5,23	Baja	Baja
Pernoctaciones extranjeros	0,76	-1,33	3,08	Baja	Baja

(\*) Tasas de crecimiento en %. Fuente: INE, Banco de España, M. Vivienda, iaemi y RR. de Acuña y Ass. Los datos de 2006 y 2007 son predicciones

este último periodo. Las perspectivas esperadas en la costa para el presente año indican que continuará el proceso de enfriamiento o ralentización del sector en cuanto a precios, y de aumento de los tiempos medios de venta. Todo ello es consecuencia del deterioro de la inversión extranjera dada la situación económica de la UE, la variación en los tipos de interés, el petróleo, la sobre oferta y la vulnerabilidad en cuanto a inversiones especulativas en estas áreas.

### BURBUJA INMOBILIARIA

Frente a los incesantes rumores de existencia de burbuja inmobiliaria difundidos en los recientes informes del FMI y la OCDE, la consultora no prevé ninguna caída sustancial de precios en los próximos veinticuatro meses, salvo en productos marginales altos, donde ya se están produciendo y en determinadas áreas donde también se están dando. El mercado continuará con el proceso de ajuste gradual iniciado ya en el año 2005 en muchas de las áreas del territorio nacional.

### MERCADO NO RESIDENCIAL

La evolución durante los últimos años del precio, tanto de los locales comerciales, las naves industriales y los edificios de oficinas –aunque ha guardado cierto mimetismo con lo ocurrido en el mercado de la vivienda– ha estado marcada por la evolución de las correspondientes demandas y ofertas de este tipo de productos inmobiliarios.

A su vez, tanto la demanda como la oferta de esta clase de inmuebles, guarda una fuerte relación no sólo con las condiciones crediticias para su financiación (tipos de interés y plazos de amortización) sino también, y fundamentalmente, con la evolución de la actividad económica a la que se destina la explotación de estos inmuebles.

En este sentido, y analizando lo que ha sido la actividad económica general de nuestra economía, se puede afirmar que, según los nuevos datos de Contabilidad Nacional publicados por el INE, la economía española se encuentra en una fase de fuerte crecimiento (un 3,4% en 2005) continuando así con la fase expan-

## MERCADO DE NAVES INDUSTRIALES (\*)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Formación Bruta de Capital Fijo	4,5	3,4	5,5	4,8	7,2	6,0	4,6
VAB Industria Manufacturera (tasa de crecimiento)	2,5	0,8	0,9	0,4	1,9	2,1	2,4
Índice de Producción Industrial (tasa de crecimiento)	-1,2	0,1	1,6	1,8	0,1	1,9	2,3
Ocupados en el sector industrial (tasa de crecimiento)	3,1	0,4	0,3	0,3	2,1	1,1	0,8
Encuesta coyuntura industrial (saldo)	-5,6	-6,4	-4,5	-3,0	-4,4	-4,3	-
Grado de utilización capacidad productiva (%)	79,4	7,4	79,1	79,8	80,2	79,9	79,3
Demanda de naves	4,3	3,3	4,1	4,6	5,7	4,2	2,4
Oferta de naves	3,0	-2,8	-1,2	6,1	6,7	5,3	1,2
Precio €/m <sup>2</sup> (tasa de crecimiento)	10,0	8,2	4,6	5,5	8,0	5,2	3,0

(\*) Tasas de crecimiento en %. Fuente: INE, Banco de España, Vivienda, iaemi y RR. de Acuña y Ass. Los datos de 2006 y 2007 son predicciones

siva de los últimos años. Esta mayor actividad de la economía española se ha traducido en una mejora en el ritmo de creación de empleo (con un crecimiento de los ocupados del 3,1% en 2005), pero también ha supuesto una mayor tensión inflacionista (la inflación media en el año 2005 se situó en el 3,5%, muy por encima de la media europea).

Las previsiones para 2006 y 2007 muestran que el actual ciclo expan-

todo parece indicar que a partir del ejercicio 2006 se producirá una ralentización en el ritmo de crecimiento de la actividad económica en general, que también afectará al sector comercial.


La buena marcha de la actividad económica del sector comercial en 2005 se ha traducido en un mantenimiento del ritmo de crecimiento de la demanda de locales comerciales, un 5,3% en ese año. Se espera

año 2005 ha sido un año de consolidación del crecimiento, pero también de punto de inflexión, ya que se estima que la actividad del sector vaya desacelerándose paulatinamente durante los próximos años. En este sentido, la demanda de naves industriales ha continuado con un ritmo de crecimiento cercano al 6% durante 2005, esperándose que esta evolución se vaya ralentizando en los próximos años.

En cuanto a la oferta de naves, y en consonancia con el tirón de la demanda, durante 2004 y 2005 la construcción de nuevas naves industriales ha sufrido un impulso considerable (la oferta ha crecido por encima del 6% durante estos dos años frente al freno experimentado en los años 2002 y 2003).

El crecimiento de los precios medios por metro cuadrado de las naves industriales ha sufrido también un considerable incremento durante 2005 (8,0% de media respecto a 2004). No obstante, todo apunta a que tiendan a frenarse durante los próximos años.

### OFICINAS

En cuanto a la demanda de oficinas en edificios de uso exclusivo, se observa que 2005 ha marcado una consolidación en cuanto a la recuperación en el ritmo de crecimiento de la demanda de oficinas (que se situó en el 2,4% en este año). Este buen comportamiento de la demanda permite pronosticar que la fuerte situación de sobre oferta que durante los últimos años ha padecido el mercado de oficinas en edificios de uso exclusivo ha ido corrigiéndose durante 2005 y continuará ajustándose también durante 2006. 

## Se espera que la tendencia a la baja de los precios por metro cuadrado de los locales comerciales continúe en los próximos años.

sivo de nuestra economía podría haber tocado techo, por lo que a partir de este año la economía de nuestro país podría entrar en una fase de ajuste a la baja en su ritmo de crecimiento, máxime si, como se espera, continúa la evolución al alza de los precios del petróleo y los tipos de interés, y se retrasa la recuperación de los principales países de la Unión Europea.

### LOCALES COMERCIALES

Este buen comportamiento de la economía en su conjunto durante los últimos años ha tenido su reflejo en el terreno de la actividad del sector servicios destinados a la venta, sector éste más directamente vinculado a la demanda de locales comerciales. En este sentido, todos los indicadores del sector muestran que el nivel de actividad del mismo parece haber marcado en el año 2005 un punto de máximo crecimiento. Por eso,

que este mismo ritmo de crecimiento se mantenga durante 2006, y que comience a frenarse a partir de 2007.

Por su parte, la oferta de este tipo de inmuebles, que inició una etapa de expansión en 2001, ha continuado con el mismo ritmo de crecimiento (en torno al 3,5%) durante el año 2005. El estudio de Acuña y Asociados prevé que se produzca un ajuste suave a la baja en la oferta a partir de este año. Como resultado de lo anterior, el crecimiento de los precios por metro cuadrado de los locales comerciales ha marcado un cierto descenso respecto al año anterior (un 7,8% durante 2005), tendencia a la baja que se espera que continúe en los próximos años.

### NAVES INDUSTRIALES

En lo que respecta a la demanda de naves industriales, los indicadores de la actividad industrial indican que, al igual que en el sector servicios, el