

NOTA DE PRENSA

VISIÓN GENERAL DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y SUS PERSPECTIVAS

El mercado de la vivienda

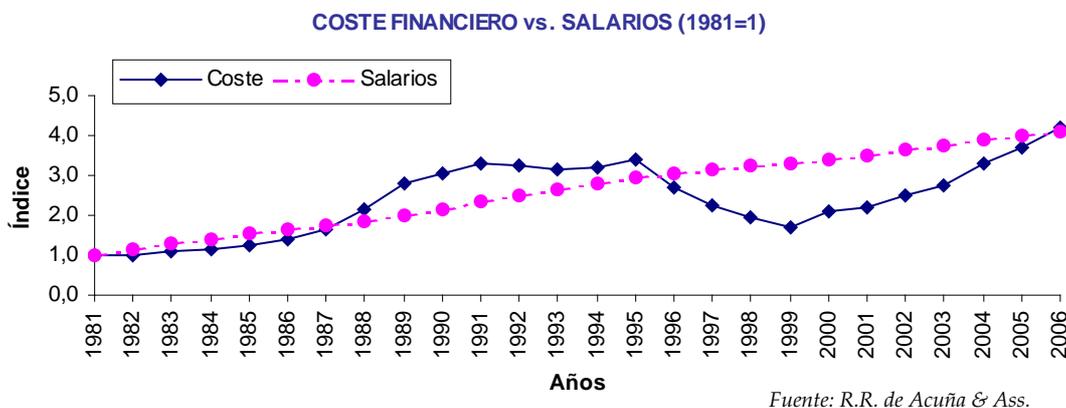
Situación de la vivienda a lo largo del 2005

El año 2005 se ha caracterizado por marcar el punto de inflexión en la zona alta del ciclo inmobiliario. El número de viviendas iniciadas ha seguido creciendo pero a menor ritmo (3,44%) colocándose casi en las 715.000 viviendas; al igual que el número de hipotecas (17,61%) que ha registrado 1.669.751 operaciones; y los precios han crecido en una menor proporción a la del año anterior (12,89% para vivienda libre).

Dado que la actividad promotora se inicia tres años antes de la finalización de obra, en este año las cuentas de resultados de las empresas promotoras arrojan el mayor incremento histórico. Hay que resaltar, sin embargo, que los márgenes de explotación medios siguen siendo inferiores a los efectos precios que se han producido durante los periodos de gestación.

Frente a estas condiciones que pudieran parecer de bonanza, debemos resaltar lo ya mencionado en el pasado anuario 2005, esto es, que el mercado presenta claros signos de agotamiento y ha iniciado ya su descenso.

El tiempo medio de venta ha experimentado un fuerte incremento (25,14%), rozando la banda de los 24-30 meses según las diferentes áreas y provincias. Ello 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.



Cuadro 1

	2003	2004	2005	2006*	2007*
Oferta de Vivienda Nueva	14,50%	11,06%	3,44%	-8,65%	-24,54%
Demanda de Vivienda Nueva	2,55%	-9,46%	-3,01%	-10,15%	-4,59%
Stock de Vivienda Nueva	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 M°Vivienda	17,54%	17,31%	12,89%		
Tiempo Medio de Venta	15,03%	41,44%	25,14%	12,50%	-4,91%

*Tasas de crecimiento. Fuente: Ministerio de Vivienda, laemi y RR. de Acuña y Ass. *Los datos de 2006 y 2007 son predicciones*

Perspectivas para el año 2006

Para el 2006 se espera una moderación en el crecimiento de los precios que estimamos se encontrará entre 7-9%.

Las perspectivas a más largo plazo apuntan hacia una moderación más acusada en el crecimiento de los precios.

El tiempo medio de venta se incrementará durante este año (12,50%), situándose entre los 30-36 meses el tiempo medio de venta de una vivienda. Esto constituye todo un "handicap" para el promotor, pues su carga financiera se verá incrementada, dado que las viviendas ya estarán acabadas y tendrá que atender a pago de intereses y amortizaciones.

El número de viviendas iniciadas a lo largo del 2006 entendemos que irá moderándose, acusando fuertemente esta moderación en años sucesivos.

El mercado hipotecario aunque sigue con un crecimiento activo, muestra crecimientos inferiores a los del año anterior. Este crecimiento 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 refinanciaciones de créditos hipotecarios (cambio de institución y/o condiciones en una búsqueda de mejores condiciones). 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.

Áreas Metropolitanas

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.

Cuadro 2

	2003	2004	2005	2006*	2007*
Oferta de vivienda nueva en áreas metropolitanas	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 de vivienda	20,22%	49,58%	38,81%	17,25%	4,53%
Precios medios en áreas metropolitanas	16,90%	15,73%	14,29%	7,36%	3,79%
Tiempo medio de Venta	13,25%	30,29%	20,26%	9,43%	-1,54%

*Los datos de 2006 y 2007 son predicciones. Fuente: INE, Banco de España, M. Vivienda, *iaemi* y RR. de Acuña y Ass.

Áreas Turísticas de Costa

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 sobreoferta que presenta el mercado inmobiliario en estas áreas, nos encontramos con que el tiempo medio de venta se ha incrementado en un 20,07%, mientras que las hipotecas en estas áreas han crecido un 13,01%. Esta contradicción se debe a un alto nivel de refinanciación fruto de el 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 extranjera ha descendido un -16,72% a lo largo del 2005 y la real un -31,78%, esto representa que la inversión real en inmuebles por extranjeros representa en 2005 tan solo un 48% de la registrada en 2002. Como consecuencia de la situación de atonía económica que sufre la Unión Europea unida al elevado incremento experimentado en los precios durante 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, como consecuencia del deterioro de la inversión extranjera dada la situación económica de la Unión Europea, la variación en los tipos de interés, el petróleo, la sobre oferta y la vulnerabilidad en cuanto a inversiones especulativas en estas áreas.

Cuadro 3

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

*Los datos de 2006 y 2007 son predicciones. Fuente: INE, Banco de España, M^o Vivienda, iaemi y RR. de Acuña y Ass.

Burbuja Inmobiliaria

Frente a los incesantes rumores de existencia de burbuja inmobiliaria difundidos en los recientes informes del FMI y la OCDE, no prevemos 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. Si bien el mercado continuará con el proceso de ajuste gradual iniciado ya en el año 2005 en muchas de las áreas del territorio nacional.

El mercado de Locales Comerciales, Naves Industriales y Oficinas

La evolución durante los últimos años del precio, tanto de los locales comerciales, las naves industriales y los edificios de oficinas, aunque han 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 este tipo 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 este tipo de 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 el 2005) continuando así con la fase expansiva 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 el 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 el 2006 y 2007 muestran que el actual ciclo expansivo de nuestra economía podría haber tocado techo (véase cuadro 4), por lo que a partir de este año 2006 la economía española podría entrar en una fase de ajuste a la baja en su ritmo de crecimiento, máxime si como se espera continúe la evolución al alza de los precios del petróleo y los tipos de interés, y se retrase la recuperación de los principales países de la Unión Europea.

Cuadro 4

	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*
PIB real (Tasa de Crecimiento)	3.6%	2.7%	3.0%	3.1%	3.4%	2.8%	1.8%
OCUPADOS (Total sectores. Tasa de Crecimiento)	3.2%	2.4%	2.5%	2.6%	3.1%	1.9%	0.2%
TASA PARO (% sobre la población Activa)	10.6%	11.5%	11.5%	11.0%	9.2%	9.6%	11.1%
INFLACIÓN (Tasa de crecimiento IPC medio anual)	3.6%	3.5%	3.0%	3.0%	3.4%	3.3%	3.2%

*Los datos de 2006 y 2007 son predicciones. Fuente: INE, **laemi** y RR. de Acuña y Ass.

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 efecto, todos los indicadores del sector (véase cuadro 4) muestran que el nivel de actividad del mismo parece haber marcado en el 2005 un punto de máximo crecimiento. En consonancia con lo ya expuesto, todo parece indicar que a partir del 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 el 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 que este mismo ritmo de crecimiento se mantenga durante el 2006, y que comience a frenarse a partir del 2007.

Por su parte, la oferta de este tipo de inmuebles, que inició una etapa de expansión en el 2001, ha continuado con el mismo ritmo de crecimiento (en torno al 3.5%) durante el 2005. Nuestras predicciones adelantan que, en consonancia con el resto de predicciones, se produzca un ajuste suave a la baja en la oferta a partir de este año 2006.

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% en durante el 2005), tendencia a la baja que se espera que continúe en los próximos años.

Cuadro 5

	2001	2002	2003	2004	2005	2006*	2007*
VAB Servicios Mdo (Tasa de Crecimiento)	3.8%	2.6%	2.6%	3.6%	4.0%	2.7%	1.3%
Consumo Hogares Tasa de Crecimiento)	3.2%	2.9%	2.5%	4.4%	4.4%	3.7%	3.2%
OCUPADOS Sector servicios (Tasa de Crecimiento)	3.9%	4.1%	5.1%	4.7%	7.1%	5.2%	2.4%
Gasto Medio por persona (Tasa de Crecimiento)	3.5%	0.4%	-0.2%	2.5%	2.8%	0.1%	-2.6%
Índice de Ventas Comercio Minorista(Tasa de Crecimiento)	3.4%	2.6%	2.9%	2.7%	1.2%	1.0%	1.0%
Demanda Locales (Tasa de Crecimiento)	4.7%	3.5%	4.8%	4.2%	5.3%	5.7%	4.5%
Oferta Locales(Tasa de Crecimiento)	2.4%	2.9%	3.3%	3.5%	3.5%	2.7%	2.0%
Precio €/m² Locales (Tasa de Crecimiento)	10.5%	9.0%	6.6%	9.6%	7.8%	6.2%	3.5%

*Los datos de 2006 y 2007 son predicciones. Fuente: INE, M Vivienda, **laemi** y RR. de Acuña y Ass.

Naves Industriales

En lo que respecta a la demanda de **naves industriales**, los indicadores de la actividad industrial indican que (véase cuadro 5), al igual que en el sector servicios, el 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 el 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 el 2004 y el 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 han sufrido también un considerable incremento durante el 2005 (8,0% de media respecto al 2004). Nuestras predicciones apuntan a que, como consecuencia del enfriamiento de la demanda, el crecimiento de los precios tienda a frenarse durante los próximos años.

Cuadro 6

	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. 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 (porcentaje)	79.4	78.4	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 Naves	3.0%	-2.8%	-1.2%	6.1%	6.7%	5.3%	1.2%
Precio €/m² Naves Industriales (Tasa de Crecimiento)	10.0%	8.2%	4.6%	5.5%	8.0%	5.2%	3.0%

*Los datos de 2005 y 2006 son predicciones. Fuente: INE, Banco de España, M. Vivienda, **laemi** y RR. de Acuña y Ass.

Oficinas en Edificios de Uso Exclusivo

Para terminar, en cuanto a la demanda de *oficinas en edificios de uso exclusivo*, se observa que, en sintonía con el buen comportamiento de los indicadores de actividad empresarial (véase cuadro 6), el 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 sobreoferta que durante los últimos años ha padecido el mercado de oficinas en edificios de uso exclusivo ha ido corrigiéndose durante el 2005 y continuará ajustándose también durante el 2006.

En consonancia con lo anterior, los precios medios por metro cuadrado de las oficinas han experimentado un claro proceso de mejora que se afianzará una vez corregida la situación de sobreoferta de este mercado en los próximos años, si bien esta recuperación estará condicionada por la incierta evolución futura que experimente el ritmo de actividad de nuestra economía.

Cuadro 7

	2001	2002	2003	2004	2005	2006*
Apertura de Centros de Trabajo	4.2%	-0.6%	14.5%	12.3%	7.3%	
Numero de Locales Empresariales	1.6%	2.7%	3.8%	4.9%	3.6%	
Sociedades Mercantiles creadas netas	-4.7%	3.0%	7.5%	4.0%	8.7%	9.4%
Demanda de Oficinas	2.3%	2.7%	1.8%	2.8%	2.4%	2.2%
Oferta de Oficinas	2.3%	2.6%	2.9%	3.5%	3.6%	2.0%
Precios €/m² Oficinas Madrid	17.2%	5.0%	-2.4%	-4.6%	2.2%	2%
Precios €/m² Oficinas Barcelona	12.9%	7.6%	-4.3%	-6.6%	-1.5%	1%

(Tasa de Crecimiento) *Los datos de 2006 son predicciones. Fuente: INE, Banco de España, M^o Vivienda, **laemi** y RR. de Acuña y Ass.

Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña
 Presidente de R.R. de Acuña & Ass.