



ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO. PREVISIÓN AÑO 2008.
MADRID.

ESTUDIO MERCADO INMOBILIARIO EN MADRID

MADRID

Analizaremos el comportamiento del sector inmobiliario en la Comunidad de Madrid para el año 2008, partiendo de las fluctuaciones experimentadas por el sector principalmente residencial durante el último semestre del año 2007, para ello se realiza un estudio pormenorizado, diferenciando entre los nuevos desarrollos dentro de la Capital, las zona ya consolidadas de la Capital, y el área metropolitana, englobando aquellos municipios de más de 50.000 habitantes, existentes a lo largo de las cinco autovías que recorren la Comunidad.

MADRID CAPITAL

La consolidación de los 21 distritos que configuran Madrid, hacen que el mercado para los próximos años, vaya dirigido en mayor medida a la vivienda de segunda mano.

La obra nueva en los distritos más centrales de la Capital, se reducirán a rehabilitaciones de edificios ya existentes, (caso del Distrito Centro), a la modificación de determinados usos que establecía el Plan General en inicio y que se están llevando acabo estos años (zonas concretas dentro de los Distritos de Tetuán, Villaverde, Latina, etc.), y a la sustitución de edificaciones antiguas, que dejan paso a pequeñas promociones, con una tipología de vivienda muy concreta (apartamento y estudios).

En distritos situados en el extrarradio, se repite la misma tónica, salvo en aquellos en los que se enclavan los nuevos desarrollos recogidos en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. (Desarrollos del Sur-Este y Desarrollos del Norte).

Durante el primer semestre del año 2007, el mercado de vivienda de segunda mano en la Capital siguió manteniendo el incremento de precios de años anteriores, si bien

el incremento fue menor, moviéndose entre el 3-5%, para finalizar el año 2007 con una desaceleración moderada de los precios de venta en viviendas, ajustándose los porcentajes de inicio del año entre el 2 -3%.

Porcentajes estos últimos que marcan el inicio del año, y que auguran una estabilización en el sector, y una ralentización más acusada en los tiempos de venta.

La variaciones de los precios en la venta de viviendas de 2ª mano, no ha sido homogéneas en todos los distritos durante el último semestre del año 2007, si bien en algunos se ha mantenido el incremento moderado, en otros ha bajado con una caída entre el 1 y 2%, lo que se traduce en una caída global del 0.3-0.4%.

En distritos como Moratalaz, que en años anteriores había sufrido un incremento importante en los precios, es durante el último semestre del 2007, donde se acusa la mayor caída dentro de la Capital, seguidos de los distritos de Latina, Puente de Vallecas, Arganzuela y Usera. La caída de precios en estos distritos se sitúa entre el -2 y - 5%.

En los distritos más caros de la Capital (Salamanca, Chamartín y Chamberí), siguieron incrementando los precios, manteniendo la tónica de inicio de año 2007 (3 -4%), porcentajes que se estabilizarán a lo largo del 2008.

En el caso de las viviendas de nueva construcción el precio como ocurre con las de 2º mano empieza igualmente a estabilizarse, pero en ellas no se aprecia caídas acusadas, aunque si una ralentización más prolongada en los tiempos de venta.

El incremento experimentado durante el año 2007 se sitúa entorno al 2,6%, por debajo del IPC, y de la media estatal (5.1%).

Como directrices generales tanto en el mercado de obra nueva como el de segunda mano se prevé una ralentización en tiempos de venta, y una disminución en los incrementos de precio, para hacer frente a la actual situación del sector financiero, hipotecario e inmobiliario en España.

Si se mantiene la tasa de empleo y los niveles demográficos actuales, así como el nivel de renta de las familias, continuará la caída moderada de precios durante 2008.

Otro factor que influirá decididamente en el precio de la vivienda de segunda mano, serán los tipos de interés.

NUEVOS DESARROLLOS DE LA CAPITAL

En Madrid existen 15 nuevos desarrollos residenciales situados en el Norte y Sureste de la Capital, donde el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, tiene prevista un total aproximado de 230.000 viviendas, de las que en la actualidad ya disponen de licencia de 1ª ocupación un total aproximado de 36.500 viviendas, lo que supone una ocupación actual del 16 %, y una oferta de vivienda nueva en los próximos 12 años del 84% restante.

Del total de viviendas previstas aproximadamente el 50% están acogidas algún régimen de protección.

Con los grandes desarrollos previsto en el Plan General, se marco como objetivos, el complemento de la actividad residencial con las actividades económicas, de forma que se estructura una serie de focos de actividad en la periferia, difuminando de esta forma la centralidad de estos usos, además de la obtención de suelo destinado a uso dotacional colectivo de rango metropolitano.

En los desarrollos más avanzados, donde la venta de inmuebles estaba centrada en la "venta sobre plano" de las grandes promotoras y en diversas gestoras de cooperativas, hicieron disparar los precios de venta, que a la hora de concederse las licencias de 1ª ocupación, y proceder a realizar los diversos préstamos hipotecarios, sufrieron una moderación en los precios.

Las ventas en los desarrollos ya urbanizados tienden en el último año a la deceleración en el aumento de precios y a la ralentización del ritmo de venta, mientras que en aquellos donde la aprobación del proyecto de urbanización se ha llevado a cabo durante los años 2004-2006, la demanda ha sido más activa durante el año 2007, aunque los precios no han sufrido incrementos acusados y si una moderación, que se prolongará durante el año 2008, tanto en la oferta como en la demanda.

AREA METROPOLITANA (MUNICIPIOS DE MÁS DE 50.000 HABITANTES)

- Corredor del Henares

El Corredor de Henares ha experimentado en el año 2007 un incremento de precios del 4,37%

Si bien todos ellos son municipios ya consolidados, las revisiones que están llevando a cabo en sus planes generales, caso de Alcalá de Henares , junto con las modificaciones puntuales que se están acometiendo en los actuales, hacen que la tendencia de los precios siga en un aumento moderado, con unas ventas menos fluidas que en años anteriores pero marcadas por las estimaciones futuras planteadas por los diferentes ayuntamiento en cuanto a la evolución de la población prevista, en la que influye de forma significativa la incorporación creciente de extranjeros en esta zona de la Comunidad.

- Zona Norte

Municipios claves de la zona Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, el primero de ellos con bajas posibilidades de crecimiento, y el segundo con nuevos desarrollos como Dehesa Vieja, Los Moscatelares y los Tempranales, presentan un mercado más activo en segunda mano.

Es en esta zona donde se encuentran los precios de venta y repercusión por m² construidos más elevados de la Comunidad.

La oferta existente es desigual y el incremento de precios sufrió una caída entorno al IPC, en los últimos meses del año 2007, caída que se prolongará durante el año 2008, para llegar a una estabilización de los precios.

Al igual que en el resto de Municipios de la Comunidad, se ralentiza en el tiempo las ventas.

- Zona Oeste

En esta zona se enclava uno de los municipios más caro de la Comunidad de Madrid como es Pozuelo de Alarcón, tanto en este municipio como en los otros tres importantes de la zona como son Boadilla del Monte, Majadahonda, y Las Rozas de Madrid, la tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, alternando con la vivienda en bloque.

El incremento de precios moderado sufrido en los años 2005-2006 (6- 7%), se ha traducido en el último semestre del 2007 en un crecimiento negativo en términos reales, que se prolongará durante el año 2008, no experimentado subidas superiores al 1%.

- Zona Sur

Alcorcón, Getafe, Fuenlabrada, Mostóles, Leganés y Parla, como principales municipios de la zona, presentan la mayor actividad inmobiliaria, y urbanística, del área metropolitana de la Comunidad de Madrid, durante los últimos años.

En ellos se enclava la mayor parte de la vivienda protegida de la Comunidad, ya que en sus diferentes planeamientos, está previsto que en los nuevos desarrollos, el 50% de la vivienda este acogida a algunos de los regímenes de protección que contempla el Plan de la Comunidad de Madrid 2005-2008, en materia de vivienda protegida.

Es amplia por tanto la oferta de la obra nueva, con incidencia significativa de la VPO, y alternándose con la oferta de segunda mano.

La existencia de la VPO, hace que los precios hayan sufrido un incremento moderado en años anteriores, con un ritmo de ventas ágil, y que irá disminuyendo de forma moderada, al igual que esta ocurriendo en el Corredor de Henares y en el área de la A-3.

MERCADO INDUSTRIAL Y TERCARIO

- Industrial

La disponibilidad de espacio para colocar en él industrias o almacenes en Madrid es «baja», y por ello el sector industrial y logístico se está expandiendo a zonas cada vez más alejadas de la capital.

Las grandes autovías que comunican la ciudad con el resto del país son los ejes dinamizadores del sector industrial y logístico.

En Madrid las áreas más desarrolladas son el Corredor del Henares (que concentra el 50 por ciento de la superficie logística total) y la zona Sur (entre la carretera de Extremadura y la carretera de Andalucía, sobre todo). La oferta de naves vacías para que las utilicen las empresas es prácticamente nula en la primera y segunda corona, y mejora algo en la tercera.

El Corredor del Henares por la A2 y la zona colindante a la A4 serán las zonas de mayor desarrollo industrial en el futuro de la Comunidad de Madrid.

En cuanto a los niveles de precios, se está produciendo una acentuada desaceleración de los precios de venta, que pueden estabilizarse en 2008. El aumento del precio medio del alquiler de naves industriales y de almacenamiento fue del 7,3% durante los últimos doce meses, frente al 6% de 2006. En cuanto a los precios de venta, estos crecieron un 9,3 % en el último año, un bajón espectacular respecto al 22% de aumento de las rentas que experimentaron en 2006.

Los precios más altos de la Comunidad para naves industriales se encuentran dentro del casco urbano madrileño --en zonas como Fuencarral o Vicálvaro-- y en la zona oeste, sobre todo en los municipios de Las Rozas y Boadilla del Monte. También para alquilar, en el sector de la logística o almacenamiento encontramos los precios más elevados en distritos de Madrid como Barajas, cuyo precio está influido por el aeropuerto y la necesidad de logística que genera.

En cuanto a los precios de venta, los más elevados los tenemos en San Sebastián de los Reyes, Las Rozas y la zona de Julián Camarillo en Madrid. Los precios más asequibles, por su parte, responden a municipios bastante alejados de la capital.

- Terciario

El mercado de oficinas en el ejercicio 2007 en Madrid, ha registrado índices altos de contratación, protagonizadas por grandes empresas y entidades bancarias que han absorbido cerca de un total de 941.400 m².

El 2007 destacó por importantes operaciones de prealquiler, realizadas en la Torres Espacio y Torre Caja Madrid, contratándose bajo la fórmula de prealquiler más de 260.000 m², lo que ha incrementado las contrataciones para superficies mayores de los 3.000 m² en un 38%.

La oferta que se incorporó durante el año 2007 en el mercado de oficina rondaba los 213.000 m² de superficie, ofertada localizada en un 85-90% en las zonas descentralizadas de la ciudad.

Reseñar que los precios de alquiler durante el año 2007 se han movido entre los 13,05 euros/m²/mes de la A-1 y A-2, los 28,07 euros/m²/mes del eje de Azca, Serrano y Ppe. de Vergara y los 32,10 euros/m²/mes del Eje Castellana entre Cibeles y Nuevos Ministerios.

Para el 2008 está prevista la salida al mercado de 395.000 m² de los que un 37% se encuentran prealquilados. La oferta prevista se centra en la "Cuatro Torres Business Área".

El año 2009 la oferta se verá incrementada con una salida al mercado de 431.000 m².

El volumen de proyectos previstos estarán situados en las áreas de influencia de la A-1 y la A-2.