

MADRID

OBRA NUEVA 2016



LA DEMANDA TIRA DEL MERCADO RESIDENCIAL AUNQUE LA OFERTA SIGUE SIENDO INSUFICIENTE

- ↑ OFERTA
- ↑ PRECIOS
- ↑ DEMANDA
- ⊖ INVERSIÓN

En el último año se ha dado salida a producto en stock que arrastraba años de comercialización. Esto es consecuencia directa de la falta de oferta nueva

Hablamos ya de un cambio de tendencia en el mercado de obra nueva. La oferta proyectada se incrementa notablemente aunque sigue siendo insuficiente para satisfacer la demanda actual. En este sentido, se ha ido dando salida al stock existente en Madrid, liquidando promociones que arrastraban años de comercialización.

Este cambio de tendencia también afecta a la actividad promotora. En 2015 se ha visto como se reducía en un 8% la actividad de autopromoción o cooperativa en favor del promotor tradicional. Aunque es todavía un porcentaje tímido, la tendencia a futuro es que siga recuperándose positivamente a medida que el acceso a financiación para el promotor sea más flexible.

Los precios han mantenido la tendencia al alza que ya registraron el año pasado, no obstante el incremento ha sido más moderado en general.

La oferta aumenta pero es insuficiente

Aunque a lo largo de 2015 la oferta de obra nueva proyectada se ha incrementado, el stock ofrecido continúa siendo insuficiente para satisfacer las necesidades de los compradores actuales. Por tercer año consecutivo crece el número de visados de construcción. En 2015,

aumentaron un 68% con respecto al ejercicio anterior, lo que se verá traducido en futuras transacciones en 2017-2018.

Los promotores, sin embargo, continúan mostrando cierta prudencia, tratando de alcanzar un punto de equilibrio que les permita optimizar los precios de las promociones de vivienda en desarrollo y comercializarlas en unos ritmos adecuados.

El municipio de Madrid registra una oferta disponible de alrededor de 3.000 viviendas. Un 30% de ellas se localizan en el interior de la M-30, donde la oferta es más limitada debido a la escasez de suelo. El 25% de la oferta disponible en esta zona son proyectos en rehabilitaciones integrales, mientras que el 75% restante son proyectos de nueva planta.

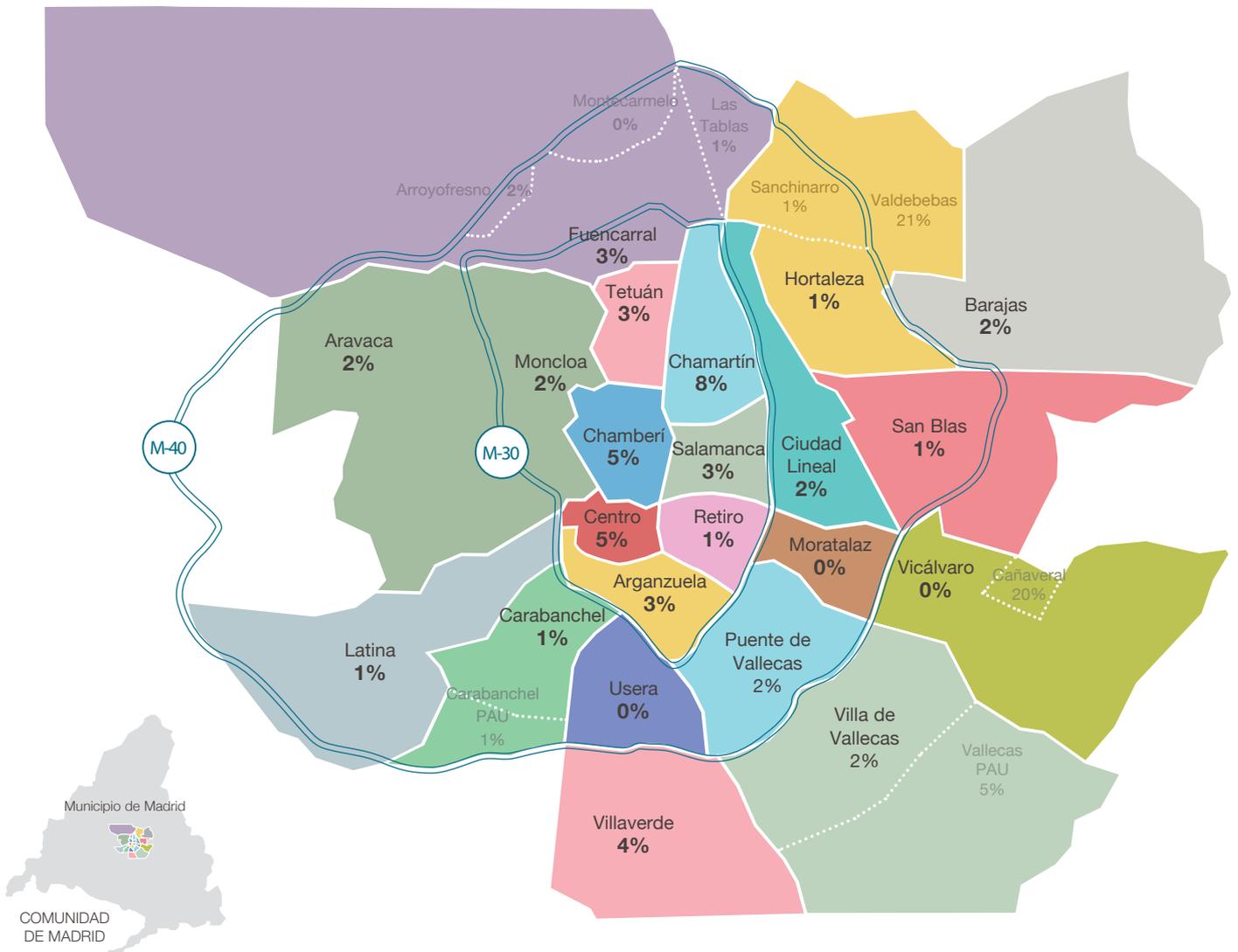
En el área comprendida entre la M-30 y la M-40 se sitúa un 20% de la oferta de viviendas en comercialización, mientras que el 50% restante del total de la oferta

GRÁFICO 1
Visados de obra nueva para uso residencial
Madrid Municipio



Fuente: Munimadrid/Madrid Municipio

GRÁFICO 2
Oferta vivienda nueva Madrid



Fuente: Knight Frank

disponible se concentra en su mayoría en los PAUs. Este dato en los PAUs supone una disminución de un 12% respecto al año anterior, lo que muestra unos niveles de absorción muy razonables en ámbitos que continúan consolidándose.

La absorción media del último año es de un 37% del producto total ofertado. Lo más significativo es que se ha dado salida a producto en stock que arrastraba años de comercialización. Esto es consecuencia directa de esta falta de oferta nueva que venimos señalando.

Otro de los cambios de tendencia que indica el informe es la proporción del

número de proyectos de obra nueva existente en el mercado en régimen de autopromoción (cooperativa). Actualmente es de un 20% respecto al total, lo que supone una variación negativa del 8% respecto al ejercicio anterior. Este dato confirma la normalización del mercado, hacia una oferta más equilibrada entre promotores y otros actores.

En cuanto a tipo de viviendas ofertadas, la vivienda de 3 dormitorios sigue predominando en el mercado y registra un incremento del 15% con respecto al año anterior. Esta tipología representa a su vez el 53% sobre el total de la oferta disponible.

Los precios mantienen la tendencia alcista

El comportamiento de los precios de repercusión en la ciudad de Madrid muestra una tendencia al alza moderada. El precio medio de repercusión en el interior de la M-30 crece un 2% respecto al año anterior. Al mismo tiempo, el crecimiento medio del precio de repercusión en el exterior de la primera corona de la ciudad experimenta un tímido crecimiento del 1%.

En el interior de la M-30, los distritos de Chamberí y Salamanca lideran el ranking de incremento de precios de repercusión

con un 5% y un 4% respectivamente, mientras que Chamartín y Moncloa no experimentan variaciones respecto al año pasado.

En los ámbitos situados fuera de la M-30, destacamos el crecimiento del precio medio de repercusión en localizaciones como Montecarmelo y Aravaca con un 8% y un 7% respectivamente y Hortaleza en tercer lugar con un 6%.

Valdebebas no experimenta variaciones significativas y los distritos de Puente de Vallecas y San Blas son los únicos que registran un descenso del 1%.

Los PAUs lideran la demanda

La demanda, que ya mostró un cambio de tendencia en 2014, se ha seguido fortaleciendo gracias a diversos factores: la confianza en la evolución de la economía y en el futuro laboral así como la reducción de los tipos de interés actuales y las condiciones de financiación. Adicionalmente, el escaso rendimiento de los productos financieros tradicionales como depósitos y bonos han animado a los inversores a adquirir vivienda como valor refugio.

Según el Índice de Confianza del Consumidor, a principios de 2016 la confianza en la economía española por parte de consumidores y empresarios se situó en niveles que no se alcanzaban desde marzo 2001.

El número de transacciones de obra nueva se incrementó un 15% respecto

a 2014. Además, las previsiones para los próximos años son favorables en parte por el incremento en los visados de inicio de obra. Un 73% de las transacciones formalizadas durante 2015 fueron compra sobre plano, lo que refleja la confianza de los compradores en proyectos en desarrollo. El 27% restante se realizaron en viviendas llave en mano, lo que supone un incremento del 9% respecto al año anterior.

Por zonas, cabe destacar que los PAUs lideran la demanda con un 48%. Destacan Valdebebas, con un 20%, y el Ensanche de Vallecas, con un 10%, en parte debido a la concentración de oferta de vivienda más accesible en la zona.

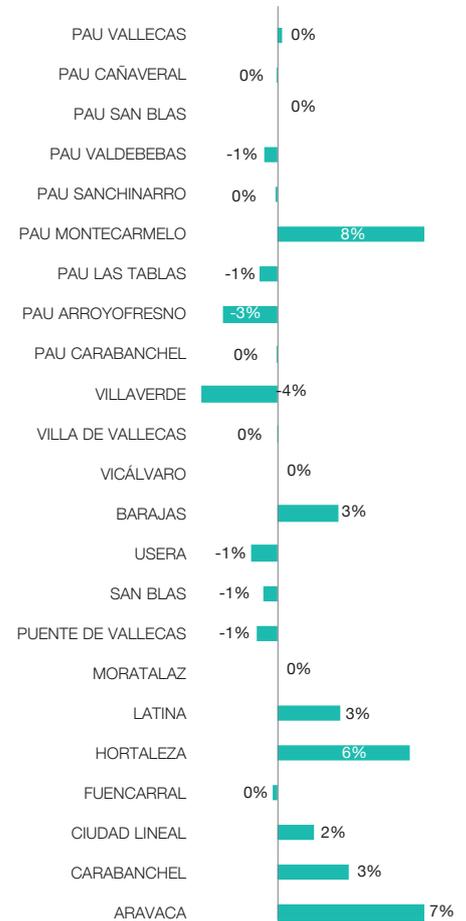
El interior de la M-30 aglutina el 23% de la demanda. Los distritos que registran mayor interés son Tetuán con un 6%, seguido de los distritos Centro y Chamberí, con un 4%, y Salamanca con un 3%.

La tercera posición del ranking es para el anillo entre la M-30 y la M-40 con un 18% y el último puesto para los distritos situados en el exterior de la M-40, con un 11% sobre el total de la demanda.

El perfil de la demanda sigue siendo en mayor medida, familias con un poder adquisitivo medio, medio-alto, que demandan vivienda de reposición en localizaciones con servicios, transportes, urbanizaciones con zonas comunes, con calidad en el diseño de los materiales y acabados.

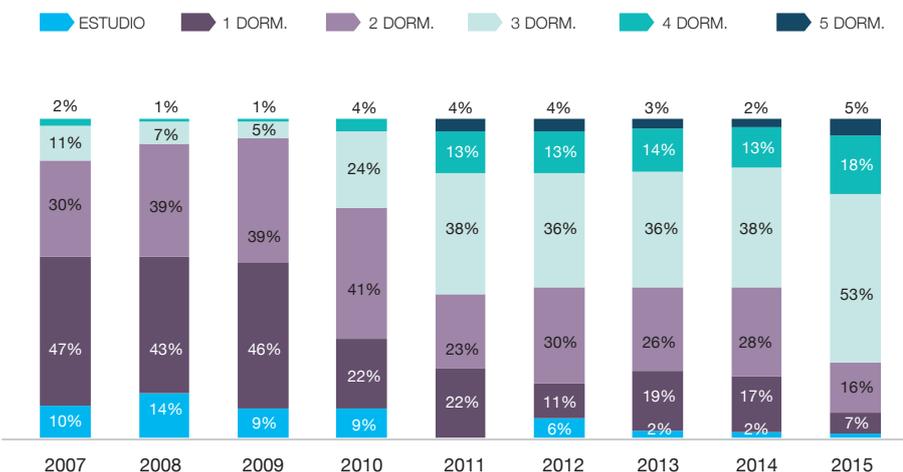
El producto más demandado es la vivienda de 3 dormitorios situada en una

GRÁFICO 4
Variación porcentual de precios de repercusión. €/m² (%)
Fuera de la M-30



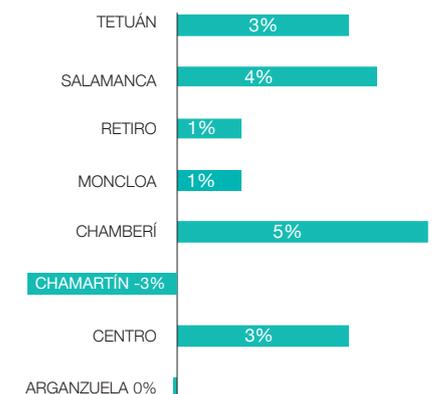
Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 3
Oferta por tipo de vivienda (%)



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 5
Variación porcentual de precios de repercusión. €/m² (%)
Interior M-30



Fuente: Knight Frank

horquilla de precio medio unitario entre los 230.000€ y los 450.000€, en localizaciones como los PAUS o distritos más descentralizados. A medida que nos acercamos a entornos más céntricos, el arco de precios medios unitarios se incrementa considerablemente, hasta un 167% en el interior de la M-30.

La relación existente entre la cuota hipotecaria mensual versus la renta de alquiler en el mercado residencial sugiere a los compradores plantearse la compra de una vivienda como inversión de oportunidad para destinarla tanto a uso propio como al alquiler para terceros.

Inversión en residencial: Madrid, más atractiva

El mercado de vivienda libre de obra nueva en Madrid tiene un valor de 8.000 millones de euros. Esta cifra es un 23% superior al ejercicio anterior y es consecuencia de dos factores: el aumento de la oferta y la tendencia alcista de los precios. Ambos factores indican claramente la positiva recuperación del mercado.

La inversión en el segmento residencial de obra nueva superó las expectativas en 2015, superando los 800 millones de euros. Esto supone la adquisición de suelo y edificios para rehabilitar cuya finalidad es el desarrollo y promoción de nueva vivienda libre en Madrid. Hablamos

de la salida al mercado de aproximadamente 4.500-5.000 viviendas en los próximos 18-24 meses.

Madrid es la zona más demandada por los inversores en busca de producto residencial, concretamente recibe el 19% de la inversión. Andalucía, Comunidad Valenciana y Cataluña son las siguientes con un 16%, un 15% y un 14%, respectivamente.

El perfil de inversor se ha diversificado: se mantiene la figura del promotor tradicional; se diseñan estructuras de financiación de capital privado para desarrollos residenciales con gestores locales y private equities y family offices entran con mayor fuerza en el negocio de la inversión y promoción residencial. Esto ha provocado la generación de más recursos para la promoción residencial de origen internacional, ya que las entidades financieras siguen financiando de forma muy tímida las compras de suelo y el residencial está ofreciendo mayores retornos que las inversiones en activos patrimoniales en arrendamiento.

Los inversores continúan con la apuesta de comprar en el centro de la ciudad, principalmente edificios en rehabilitación. En 2015, la inversión en edificios supuso un 19% del total mientras que las compras de suelo supusieron el 81%.

La inversión en suelo y edificios residenciales ha superado todas las expectativas, superando los 800 millones de euros en 2015, lo que supone la salida al mercado de 5.000 viviendas

GRÁFICO 6
Ranking de demanda por zonas

Fuente: Knight Frank

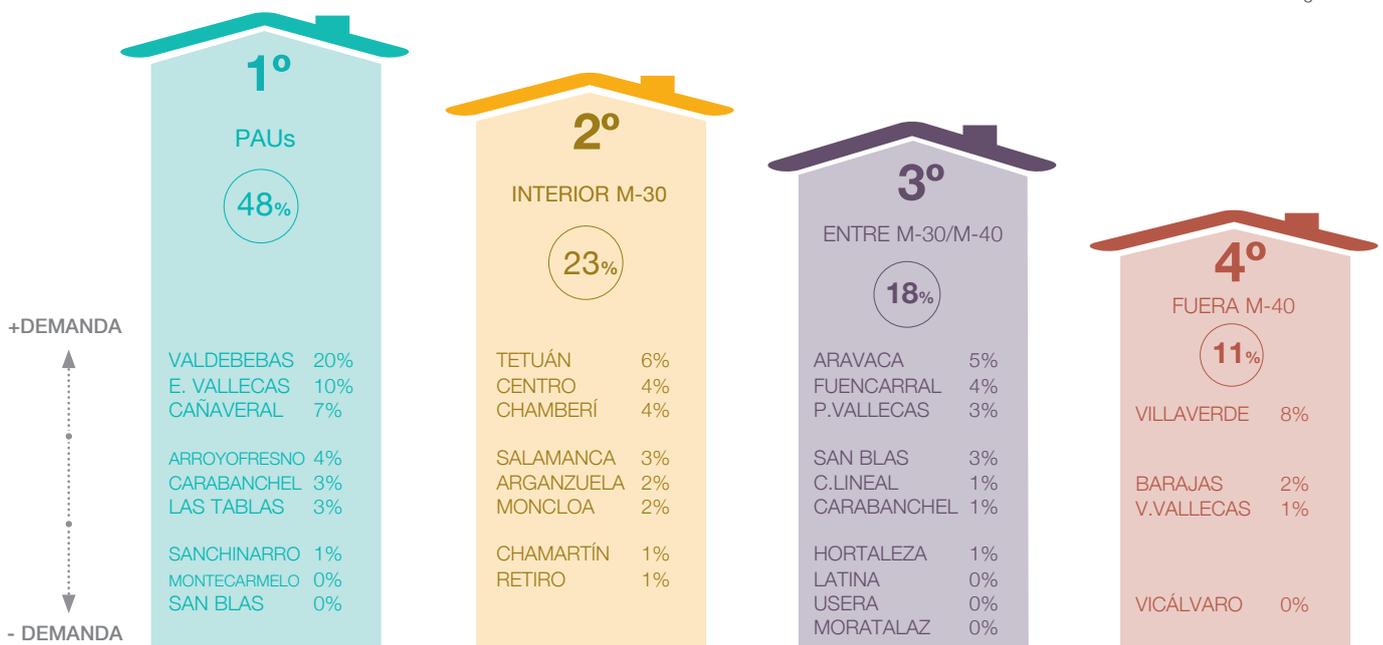
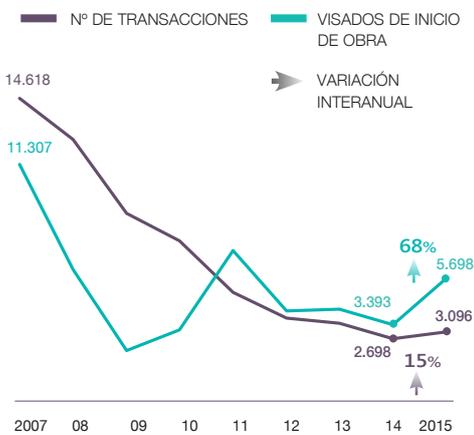
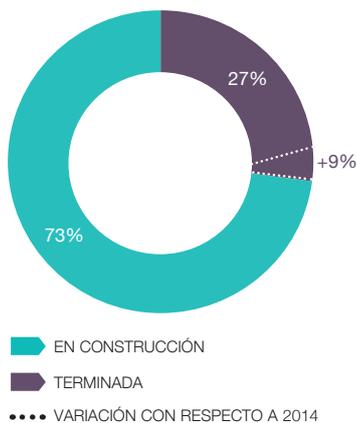


GRÁFICO 7
Evolución de las transacciones
Madrid Municipio



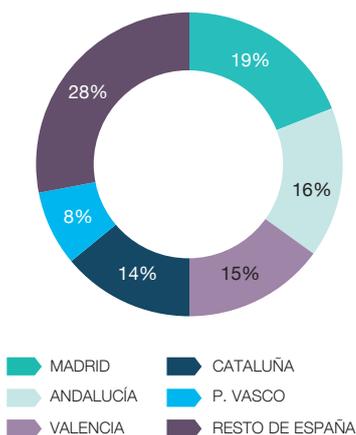
Fuente: Ministerio de Fomento

GRÁFICO 8
Transacciones formalizadas



Fuente: Knight Frank

GRÁFICO 9
Inversión en vivienda libre



Fuente: Ministerio de Fomento

Observamos como en la oferta de suelo disponible en localizaciones muy específicas, con un alto número de viviendas por proyecto, son las gestoras de cooperativas las que satisfacen las expectativas de los propietarios de suelo, a cambio de la flexibilidad en los plazos de la adquisición del suelo y de mitigar el riesgo comercial del proyecto.

Financiación de vivienda

Por primera vez en la historia, el Euribor se encuentra en negativo (-0.025%), lo que provoca que la mayoría de las hipotecas se abaraten. Los tipos de interés ligados al Euribor descendieron notablemente al 2,2% en 2015, según el Banco de España.

Esto facilita el acceso al crédito por parte de las economías familiares. Sin embargo, la variación en los tipos de interés afecta a la distribución y percepción del riesgo y puede afectar a la estabilidad financiera de las familias y empresas.

Los bancos dirigen su oferta a un público medio-alto, cuyo esfuerzo para el acceso a la vivienda se encuentra en valores razonables, generando menor riesgo de mora. Los tipos de interés variables pueden llegar a producir una incorrecta valoración de los riesgos por parte de los bancos.

La aportación media de recursos propios (tasa de esfuerzo) para adquirir una vivienda se sitúa en un 33% sobre el precio final de compra, el dato más positivo de la serie histórica

Asimismo, las entidades han retomado el protagonismo llegando a financiar una media del 70% sobre el precio final de compra.

Por todas estas cuestiones, en 2015 la concesión de hipotecas creció un 20% respecto al ejercicio anterior.

Perspectivas positivas aunque en stand by por la incertidumbre política

La incertidumbre política del país, con un escenario político inestable, enfría las previsiones realizadas para este ejercicio.

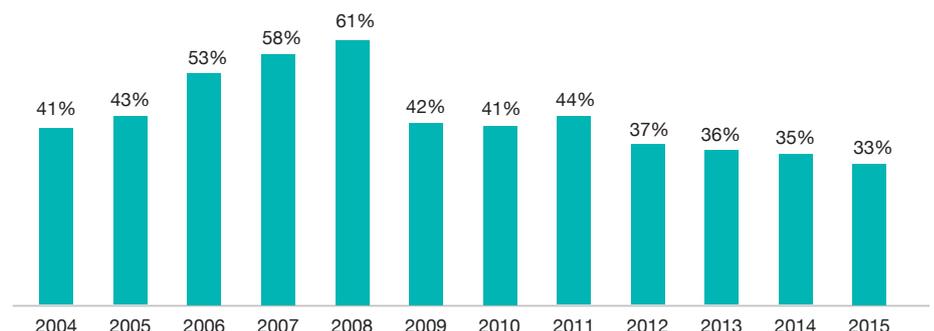
La oferta de vivienda nueva crecerá moderadamente, pese a que el ritmo de producción actual sigue estando por debajo de lo que consideramos unos niveles razonables. Los niveles de producción se mantendrán por las inversiones realizadas por los principales actores del mercado y no causarán desajustes entre la oferta y la demanda.

Los precios de repercusión en los nuevos proyectos seguirán en la senda de crecimiento, aunque moderado, debido a la repercusión del precio del suelo, que ha experimentado incrementos considerables. Este crecimiento será más intenso en los distritos *prime* y adyacentes, mientras que en los PAUs, que siguen disponiendo de reservas de suelo, los precios se mantendrán estables.

La demanda, aunque ha estado activa en los últimos meses, puede permanecer contenida a la espera de conocer el desenlace de las futuras elecciones. No obstante, si el resultado no representa cambios en el equipo de gobierno de carácter extremo, la demanda debería de crecer al ritmo al que crezca el nivel de empleo y mientras no se produzca una subida inesperada de los tipos de interés.

En cuanto a inversión, seguirá creciendo en activos bien ubicados, con retornos atractivos a medio y largo plazo.

GRÁFICO 10
Esfuerzo para la adquisición de vivienda (%)



Fuente: Banco de España



La economía mundial sigue creyendo en España

Parece que la desaceleración económica mundial es ya un hecho. El FMI se ha visto obligado a recortar en dos décimas las previsiones de crecimiento mundial para 2016 hasta situarlas en el 3,2%. Nos encontramos ante un contexto caracterizado por la volatilidad en los mercados financieros y una cierta atonía de los flujos comerciales internacionales.

La crisis del petróleo afecta directamente a los mercados emergentes y a su crecimiento, profundizando recesiones como en el caso de Brasil, que puede arrastrar al resto de Latinoamérica. El freno del crecimiento económico de China ha supuesto un buen susto para el resto del mundo y, aunque se ha revisado ligeramente al alza, el parón en el consumo es preocupante.

Por lo que respecta a la zona euro, parece haber acusado el empeoramiento de las perspectivas de las economías emergentes. El episodio de inestabilidad financiera que tuvo lugar al comienzo del año, y la información coyuntural disponible, apunta a que el ritmo de expansión de la actividad en el primer trimestre de 2016 ha sido algo inferior al proyectado hace unos meses.

A medio plazo, las perspectivas siguen siendo coherentes con una recuperación gradual, en un contexto en el que la política monetaria ha continuado intensificando su tono expansivo. Además, el reciente deterioro del contexto geopolítico internacional y el aumento de la incertidumbre

sobre la evolución de la propia economía del área sugieren que estas proyecciones están sujetas a riesgos a la baja.

Aunque el crecimiento español se ralentizará en los siguientes ejercicios, reduciéndose el diferencial positivo que ahora tiene en la eurozona, y el nivel de paro se encuentra aún en cotas cercanas al 20%, su condición de motor de crecimiento es destacable. España será, este año, la economía avanzada que más crezca por delante incluso que Estados Unidos. El PIB se elevará un 2,7%. Y aunque el FMI ha recortado las previsiones de crecimiento de todas las grandes economías, España es el país que ha sufrido el menor ajuste, tan solo una décima. Es interesante recalcar que el consumo privado y la construcción residencial son los dos componentes que esperan mayor crecimiento.

El futuro español queda, sin embargo, algo ensombrecido por la incertidumbre política. Este es uno de los factores que más preocupa al FMI, especialmente si la situación de incertidumbre se alarga en el tiempo.

Madrid creció a ritmo del 3,4% en 2015 impulsado sobre todo por el sector servicios, que junto a una mayor creación de empleo, el sector de la construcción experimentó una notable mejoría creciendo por encima del 4%.

El avance del PIB habría seguido apoyándose en el buen comportamiento del gasto de hogares y empresas, lo que habría contribuido, entre otros factores, el tono favorable de las

condiciones financieras. En particular, las rentas de los hogares se habrían visto fortalecidas por la caída del precio del petróleo, el crecimiento del empleo y, en menor medida, la introducción de varias medidas presupuestarias.

En el mercado de trabajo, la evolución reciente de las afiliaciones a la Seguridad Social sugiere que el crecimiento del empleo debería mantenerse como en 2015. En la comunidad de Madrid se ha producido una considerable reducción de la tasa de paro, situándose en un 16,5%.

En el ámbito de los precios, se prevé que el IPC retroceda un 0,1% en 2016. Los primeros meses del año se han caracterizado por el retorno del IPC a tasas de variación interanual negativas.

El Euribor, en mínimos históricos, la evolución del Índice de Precios al Consumo y una inflación con una evolución plana, junto a la tasa de actividad sin variabilidad durante el año 2015, propician un escenario que anima a la continuidad en la recuperación del mercado residencial a medio plazo.

Ernesto Tarazona

Socio, Director de Residencial y Suelo
Ernesto.Tarazona@es.knightfrank.com
+34 600 919 065





GLOBAL BRIEFING

For the latest news, views and analysis on the world of prime property, visit KnightFrankblog.com/global-briefing

RESEARCH

Ernesto Tarazona

Socio - Director Residencial & Suelo
Ernesto.Tarazona@es.knightfrank.com
+34 600 919 065

Nuria Serranos

Directora Adjunta Residencial & Suelo
Nuria.Serranos@es.knightfrank.com
+34 600 919 056

Davinia Benito

Research Residencial & Suelo
Davinia.Benito@es.knightfrank.com
+34 600 919 087

Publicaciones recientes



The Wealth Report 2016



Madrid Suelo 2016



Madrid Residencial Prime 2015



Prime Global Forecast 2016



Aviso importante

© Knight Frank España, S.A.U. 2016

El presente informe se publica a efectos meramente informativos, sin por ello animar al lector a confiar en la información contenida en el mismo. Si bien se han observado los parámetros más estrictos a la hora de preparar la información, el análisis, las opiniones y las previsiones presentadas en este informe, Knight Frank España, S.A.U. no asume responsabilidad alguna por los posibles daños que se deriven del uso, dependencia o referencia al contenido de este documento.

Cabe señalar que, en calidad de informe general, este documento no refleja necesariamente la opinión de Knight Frank España, S.A.U. sobre un proyecto o inmueble determinado. No se permite la reproducción de este informe —ni en su totalidad ni en parte— sin el consentimiento previo por escrito de Knight Frank España, S.A.U. en relación con la forma y el contenido en el que se presenta el informe. Knight Frank España es una Sociedad Anónima Unipersonal inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con C.I.F. A-79122552. Nuestro domicilio social se sitúa en Suero de Quiñones 34, 28002 Madrid.