

EL ESCASO STOCK Y LA PRESION DE LA DEMANDA, SIGUEN TENSIONANDO LOS PRECIOS

Según la última edición del informe Pulsímetro Inmobiliario elaborado por Real Estate Business School (REBS), Madrid sigue creciendo sosteniblemente, necesitando duplicar la construcción de nueva vivienda y de rehabilitación, para evitar una mayor tensión en los precios.

Madrid, 15 de febrero de 2023.- Los datos que arroja el último informe del ‘Pulsímetro Inmobiliario’, elaborado por la escuela de negocios ‘Real Estate Business School’ (REBS) y que en esta ocasión llega a su trigésima cuarta edición, confirman la necesidad de duplicar la construcción de vivienda nueva o rehabilitación, ante el escaso stock y la presión de la demanda, que siguen tensionando los precios.

Y en datos generales, el informe desvela que en nuestro país se ha agotado el stock de vivienda nueva “por lo que es importante construir más o los precios irán subiendo mientras la demanda lo siga pagando”, ha asegurado durante la rueda de prensa el profesor de REBS, José Antonio Pérez, que además ha añadido que “esta tendencia va en contra de la puesta en marcha de viviendas asequibles”, reto a solventar mediante público privada, hasta conseguir al menos 2 viviendas disponibles cada 50 ocupadas: por barrios, zonas conectadas por transporte público a ídem tiempo de los centros de trabajo, con conectividad suficiente para teletrabajo, etc.

Mientras que la segunda mano, continúa al alza tanto en número de operaciones, como en precio, en todas las gamas de producto y zona, “para ser rehabilitadas y adaptadas a las necesidades de la demanda solvente que las compra, con financiación o sin ella, dado la escasez de obra nueva”, ha apuntado Pérez.

Madrid

Las cifras del Pulsímetro Inmobiliario auguran un crecimiento sostenible para Madrid, “una ciudad que necesita duplicar la construcción de vivienda nueva y de rehabilitación para evitar mayor tensión en los precios, ante una demanda mayor que la oferta, sin olvidar que hay que fabricar más vivienda asequible en colaboración con la administración pública y con las entidades financieras”, ya que por 5 euros/m2/mes se remunera al capital financiero necesario para construir un metro cuadrado de vivienda, según código técnico de la edificación y normas aplicables.

En materia de obra nueva para el año 2023 se prevé 18.302 unidades en Madrid. Mientras que las operaciones de segunda mano en la comunidad de Madrid rondarán los 72.799, siendo financiadas vía hipotecaria más de 80.000, “porcentaje nada habitual

de hipotecas sobre compraventas fuera del mercado madrileño”, ha señalado el profesor de REBS.

Por otro lado, se espera que, en este ejercicio, el precio medio de una vivienda de nueva construcción esté en una media de 386.175 euros; mientras que las de segunda mano, el precio rondará los 318.576 euros.

España

El volumen de obra nueva tanto en visados, licencias de obras y viviendas terminadas, se sitúa en 129.648 visadas, 101.425 iniciadas y 92.963 terminadas, ofreciendo una especial resistencia al superar esta cifra, en las viviendas terminadas, por la situación especial de la construcción, ante mano de obra disponible, materiales y evolución de los costes energéticos.

En este sentido, José Antonio Pérez apunta que, hasta agotar todo el stock del producto inmobiliario terminado, “las compraventas de obra nueva continúan superiores, con mayor presión de la demanda sobre la oferta, generando a su vez una aceleración de compraventas y precios en segunda mano, y alquileres”.

Las operaciones de segunda mano para 2023 se prevén que superen las 605.602 unidades con unos precios medios en crecimiento de un dígito.

“La mayor ralentización en el crecimiento sostenido de los indicadores inmobiliarios, tras el 20-21 y 22, se esperan en la concesión de hipotecas, ante la subida de tipos de interés y merma de renta disponible en los clientes que las soliciten, ante la subida general de la inflación”, concluye el informe.

Metodología Investigación

Cada edición del Pulsímetro Inmobiliario se actualiza tras las últimas publicaciones oficiales estadísticas del INE, Ministerio de Fomento, Dirección General de Registradores y Notariado, Consejo Superior de Colegios Profesionales de Arquitectos y Aparejadores.

Incorporando dichos indicadores mensuales al modelo ARyMA (Análisis Regresivo y Modelización Automática) econométrico, que soporta sus tendencias para las próximas estimaciones a fin de año, en curso, y previsiones para el siguiente.

Enriqueciendo dicha modelización y alisado de tendencias con los coeficientes que arrojan las investigaciones de mercado, múltiples, que hace el equipo de REBS gracias a los miembros de su Ecosistema Inmobiliario y de la construcción, superiores a 15.000, distribuidos por toda España, e integrados en toda la cadena de valor inmobiliaria y de la construcción.

Todos los muestreos de mercado, en cada momento temporal, zona geográfica y/o inmobiliaria por tipo de producto y perfil de cliente, se hacen bajo selección aleatoria

dirigida a dicho Ecosistema Inmobiliario con perfil executive, actores de dichas tendencias, a nivel agregado, pero atomizado en actuación.