

Presentación del Informe “Situación Inmobiliaria”

## **El Servicio de Estudios de BBVA prevé que el ajuste del mercado inmobiliario necesita más tiempo**

- El Servicio de Estudios de BBVA cree que la lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo hacen que los planteamientos de inversión a largo plazo sean postergados, limitando la demanda de la vivienda
- El sector inmobiliario en España, a diferencia de la mayoría de los países europeos, se caracteriza por un importante desequilibrio en actividad, y no tanto en precios
- Según el Servicio de Estudios de BBVA, el stock inmobiliario comenzará a decrecer a partir del primer trimestre de 2010 y llegará a los niveles alcanzados durante 2005 a finales de 2012
- Las previsiones de caída de los precios de vivienda, elaboradas por el Servicio de Estudios de BBVA, se sitúan alrededor de un -10% en 2009 y un -12% en 2010 en términos nominales. En total, la caída acumulada desde el máximo se estima en alrededor de un 30%
- El mercado de alquiler es un elemento clave para la absorción del stock de vivienda nueva sin vender
- Según el Servicio de Estudios de BBVA, las medidas puestas en marcha por el Gobierno, como el anuncio de desgravación fiscal por compra de vivienda, podrían tener un importante papel como medida contracíclica
- A nivel global, a pesar de que las medidas puestas en marcha por los gobiernos pueden suponer un impacto favorable en la economía, los elementos de una posible recuperación en 2010 son todavía inciertos dada la inexistencia de precedentes sobre medidas de esta magnitud
- La reducción de la inflación, la caída de los tipos de interés y las políticas gubernamentales apoyarán la situación financiera de las familias. Esto, junto a la reducción de precios de la vivienda, son factores que animarían la demanda en el sector inmobiliario, según el Servicio de Estudios de BBVA

**El Servicio de Estudios de BBVA afirma que la práctica totalidad de los mercados inmobiliarios de las economías desarrolladas registran caídas importantes de precios y cantidades y considera que a pesar de las correcciones llevadas a cabo en los últimos meses, la vuelta a una situación de normalidad va a requerir un cierto tiempo. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo hacen que los planes de inversión en vivienda sean postergados. En el caso español, el sector inmobiliario se caracteriza por un importante desequilibrio en actividad y no tanto en precios, al contrario de lo que ocurre en la mayoría de los países europeos, según el Servicio de Estudios de BBVA. Éstas son algunas de las conclusiones del informe “Situación Inmobiliaria” que ha sido presentado hoy por Mayte Ledo, economista jefe de Escenarios Económicos y Financieros, y por Ana Rubio, economista jefe del área de Análisis Sectorial del Servicio de Estudios de BBVA.**

El escenario económico global continúa deteriorándose debido fundamentalmente a las tensiones financieras y a una nueva caída de la actividad, si bien algunos indicadores recientes muestran una estabilización del ritmo de deterioro.

Sin embargo, los gobiernos han seguido incrementando las medidas para afrontar la crisis mediante programas de inversión públicos-privados en activos financieros, compra de bonos hipotecarios, política monetaria no convencional, significativa expansión fiscal, etc.

Aunque para el Servicio de Estudios de BBVA, todas estas medidas podrían suponer un impacto favorable en la economía, los elementos de una posible recuperación en 2010 son todavía inciertos dada la inexistencia de precedentes sobre medidas de esta magnitud.

### **Ajuste inmobiliario**

En términos de actividad del sector inmobiliario, los últimos datos muestran que la demanda de vivienda sigue contrayéndose a un ritmo elevado. Los datos relativos a las transacciones de vivienda publicados por el INE muestran que durante el primer trimestre de 2009 se han vendido poco más de 34.000 viviendas, un 34% menos que en el primer trimestre de 2008 y un 54% menos con respecto a 2007.

La mayor velocidad de contracción de la demanda contribuye a la acumulación de la oferta de vivienda en el mercado. Este stock, de acuerdo con las previsiones del Servicio de Estudios, empezará a decrecer a partir del primer trimestre de 2010 y llegará a los niveles alcanzados durante 2005 a finales de 2012.

Por otra parte, el exceso de oferta de vivienda existente en el mercado, que no se moderará sustancialmente durante los próximos meses, y las expectativas de ofertas de viviendas rebajadas siguen empujando los precios a la baja.

Las previsiones de caída en los precios de vivienda del Servicio de Estudios de BBVA se sitúan alrededor de un -10% en 2009 y un -12% en 2010 en términos nominales. En total, la caída acumulada desde el pico se estima en alrededor de un -30%.

### **Medidas contracíclicas**

Desde el principio de la crisis, las políticas monetarias a ambos lados del Atlántico han respondido inmediatamente, tanto con recortes en los tipos de interés oficiales, como con inyecciones directas de liquidez en el sistema.

Pero, además de las medidas dirigidas a la estabilización de los mercados financieros, también se han presentado planes específicos dirigidos al sector inmobiliario en muchos países europeos y en Estados Unidos, apunta el informe del Servicio de Estudios de BBVA: planes para ayudar a las familias más vulnerables financieramente, medidas dirigidas a los compradores de primera vivienda, fomento de la vivienda protegida en régimen de alquiler, etc.

Además de estas medidas directas, en algunos países se ha apuntado hacia medidas de carácter fiscal, dirigidas a favorecer la compra o el alquiler de vivienda.

En España destacan las recientes medidas del Gobierno, que, entre otras cosas, eliminan las desgravaciones fiscales por compra de vivienda a partir del 1 de enero de 2011. Según el Servicio de Estudios de BBVA, esta medida podría tener un importante papel como medida contracíclica.

### **El mercado inmobiliario en América Latina**

El informe del Servicio de Estudios también refleja la situación del mercado inmobiliario en América Latina, que ha experimentado un crecimiento sostenido durante la última década.

Esto, según se desprende del informe "Situación Inmobiliaria", ha sido el resultado de un mejor entorno macroeconómico, caracterizado por tasas de inflación en niveles mínimos históricos, tasas de crecimiento de las economías más estables y condiciones de financiación más favorables. Además, los mercados de vivienda se han beneficiado de los efectos positivos de políticas monetarias más enfocadas en controlar la inflación y estabilizar las economías.

**Para más información:  
María José Zabala  
Comunicación Corporativa BBVA  
94 487 68 61- 699 42 70 24**