

Presentación del Informe “Situación Inmobiliaria”

El Servicio de Estudios de BBVA prevé que la sobreoferta de vivienda nueva comience a reducirse a partir de 2010

- **El Servicio de Estudios de BBVA estima que en el sector residencial español existe un exceso de oferta considerable. Dada la atonía de la demanda, este exceso comenzará a reducirse a partir del segundo trimestre de 2010**
- **Los precios de la vivienda caerán durante varios años, con una caída acumulada superior a la registrada en ciclos anteriores**
- **El tipo oficial de interés del BCE, que caerá hasta el 1% durante la primera mitad de 2009, aliviará la carga financiera de las familias y beneficiará su accesibilidad a la vivienda**
- **El informe del Servicio de Estudios analiza también la situación del mercado de trabajo en el sector construcción. A pesar de la mayor destrucción de empleo en el sector de la construcción, sólo un tercio de estos trabajadores transitarán al desempleo**
- **Según el Servicio de Estudios de BBVA, la opción del alquiler gana atractivo en el momento actual**

El Servicio de Estudios de BBVA afirma que en el sector residencial español la oferta se ha expandido más que la demanda durante los últimos años del boom inmobiliario y que el parque de vivienda disponible ha aumentado rápidamente, quizás por encima de lo que sus determinantes fundamentales habrían justificado. El Servicio de Estudios de BBVA estima que en la actualidad existen en el mercado entre 800.000 y 1.400.000 viviendas nuevas sin vender y que este exceso se empezará a reducir a partir de 2010. Éstas son algunas de las conclusiones del informe “Situación Inmobiliaria” que ha sido presentado hoy por José Luis Escrivá economista jefe del Grupo BBVA, y Ana Rubio, economista jefe del área de Análisis Sectorial del Servicio de Estudios de BBVA.

El informe del Servicio de Estudios analiza la evolución del ajuste del sector residencial español, haciendo especial énfasis en el comportamiento de las variables de demanda y oferta de vivienda. Además, en esta ocasión, se ha realizado una estimación sobre el parque de vivienda no vendida, la evolución futura de los precios y los posibles soportes del sector.

Recuperación del sector

El sector inmobiliario español se encuentra en una fase de redimensionamiento importante, quizás la más profunda en su historia. En la época de expansión del sector, la inversión en vivienda creció intensamente, y la oferta se ajustó a esta mayor demanda de forma muy elástica. Suponiendo que oferta y demanda estaban en equilibrio en 1997, se estima que en la actualidad existen en el mercado entre 0,8 y 1,4 millones de viviendas nuevas sin vender. Las previsiones del Servicio de Estudios apuntan a que dicho desajuste entre demanda y oferta continuará ampliándose hasta finales de 2009 y que la desacumulación del exceso empezará a tener lugar durante el primer trimestre de 2010.

Con estos supuestos por el lado de la actividad, los efectos sobre los precios son negativos. Bajo el escenario macroeconómico-financiero existente, se prevé que el año 2008 se cierre con una tasa de crecimiento ligeramente negativa en términos nominales. La caída se hará más profunda a partir del próximo año, con tasas de crecimiento en promedio alrededor del -5% en 2009 y -8% en 2010 en términos nominales, suponiendo una caída acumulada en torno al 15%. Estas previsiones se ven afectadas significativamente por el exceso de oferta existente en el mercado, que hace que el proceso de ajuste sea más profundo.

Soportes por el lado de la situación de las familias

La carga financiera de los hogares, que en 2008 ha ascendido a un 17% de su renta disponible, a partir del año próximo año se estabilizará en niveles más sostenibles, alrededor del 14%. Varios factores contribuyen a reducir la carga financiera: el descenso de los tipos de interés y la moderación del crecimiento del crédito. Esta evolución de la carga financiera debería actuar como soporte de la demanda de vivienda en medio de las incertidumbres.

Por otra parte, el mercado laboral está mostrando una evolución muy perjudicial para el sostenimiento de la renta disponible. El brusco deterioro del empleo en el sector de la construcción, que comenzó a destruir empleo a finales del pasado año, se ha intensificado, hasta alcanzar el -3,4% mensual en noviembre de 2008. De hecho, la probabilidad interanual de continuar empleado en el sector de la construcción se ha reducido drásticamente en los tres últimos trimestres, deteriorándose más que en otros sectores de la economía.

A pesar de este deterioro, la probabilidad de que los trabajadores que pierden su trabajo en la construcción transiten al empleo en otro sector ha aumentado.

Tradicionalmente, las ramas de actividad de destino de los trabajadores de la construcción han sido la industria extractiva, el comercio y la hostelería, y los servicios empresariales. No todos los trabajadores de la construcción muestran el mismo grado de empleabilidad en otros sectores. La educación aísla a los trabajadores del desempleo y facilita su movilidad intersectorial, y los extranjeros son los más expuestos al desempleo.

Ante este panorama del sector inmobiliario español, el alquiler surge como una opción económicamente rentable para acceder a una vivienda. En el entorno económico actual en España, con un crecimiento nulo o negativo de los precios de vivienda, la opción más rentable sería el alquiler, que además podría acelerar la absorción del stock de vivienda no vendido en el mercado y desencadenar una mayor movilidad geográfica en el mercado laboral español. En cualquier caso, la escasez de oferta de vivienda en alquiler necesitaría una política de vivienda enfocada a su desarrollo.