

labolsa.com

Visítalo en: <http://www.labolsa.com/canales/751/>

FACTORES EXPLICATIVOS DE LA SUBIDA DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

18 de Septiembre de 2003, 16:25|

El incremento de la renta de los hogares, la demanda demográfica, la inversión extranjera y el descenso de los tipos de interés son los factores que justifican el crecimiento de los precios del mercado de la vivienda.

Así lo aseguró el catedrático y director general de Analistas Financieros Internacionales, Ángel Berges Lobera, en el curso de verano "Política del suelo y su incidencia en el mercado de la vivienda", que concluye hoy en la Universidad Pública de Navarra. El curso, en el que participan más de 70 personas entre alumnos, promotores, arquitectos, abogados y responsables de la política de suelo y vivienda en Navarra, ha pretendido, partiendo del nuevo escenario establecido por la Ley Foral 35/02 de Ordenación del Territorio, dar a conocer las nuevas posibilidades que existen en el planeamiento y gestión urbanística en Navarra, y analizar la actual situación del mercado tanto del suelo como de la vivienda, así como el riesgo de la existencia de una burbuja del mercado inmobiliario.

Según explicó el catedrático, el precio de la vivienda ha crecido, fundamentalmente, por una elevada demanda y no tanto por una insuficiencia de la oferta.

"Difícilmente puede hablarse de insuficiencia de la oferta en un país que desde mediados de los noventa hasta hoy ha sido capaz de doblar su capacidad de producción. Si en España venían produciéndose aproximadamente 300.000 viviendas al año, en los tres últimos años se han producido cerca de 600.000 anuales", dijo.

Esta demanda se debe, sobre todo, a un incremento de la renta per capita de los hogares y al descenso de los tipos de interés y mejora de las condiciones de financiación, indicó.

Otro factor que hay que tener en cuenta es la demanda desde el exterior, por parte de los no residentes.

"Más de un millón de viviendas en España son propiedad de residentes extranjeros hasta ahora fundamentalmente europeos que compraban por motivos de retiro, o con carácter vacacional. No obstante, a partir de ahora, también hay que tener en cuenta la inmigración", expuso.

Además existe un componente demográfico muy importante que es el asociado al incremento del número de hogares. "En España en los últimos 10 años se han creado 3 millones de nuevos hogares", señaló.

Esto se explica porque "se está produciendo un descenso espectacular del tamaño medio de los hogares por el incremento de los divorcios, el aumento de hogares unipersonales, el alargamiento de la vida, etc".

"Sin embargo, pese a este descenso, el tamaño del hogar medio español es mayor que el europeo, por lo que continuará la tendencia de que se reduzcan y, por lo tanto, aumenten en número", precisó.

Del mismo modo, Berges Lobera aseguró que también va a seguir aumentando la demanda de vivienda por parte de extranjeros.

"Quizá se ralentice la compra por parte de europeos, pero la demanda de los inmigrantes

va a crecer mucho más", dijo.

Como dato significativo, mencionó que actualmente en España los inmigrantes representan aproximadamente el 4 por ciento de la población, mientras que en Alemania representan un 15 por ciento y "la tendencia es a converger con Europa en este sentido".

"España va a seguir siendo un foco de atracción de inmigrantes", indicó. Según explicó Berges Lobera, lo ocurrido en el mercado español de la vivienda "no ha sido aislado ni en actividad ni en precios".

El boom inmobiliario se ha dado también en una gran cantidad de países desarrollados como Holanda, Australia, Irlanda, Reino Unido

De hecho, en el contexto europeo, "el único país diferente ha sido Alemania que tuvo un boom inmobiliario que duró cinco años con la unificación alemana y, a mediados de los noventa, el país entró en un bache económico con el que la actividad inmobiliaria se ha frenado espectacularmente", apuntó.

En este sentido, el nivel de precios de la vivienda y el de endeudamiento de las familias que son los factores que se utilizan para hablar de los riesgos que supone el encarecimiento de los precios del mercado de la vivienda, "en España acaba de alcanzar el nivel de la media europea".

En estos momentos, el endeudamiento medio de las familias españolas es igual al de la media europea, "lo que ha ocurrido es que en España ha aumentado más deprisa porque ha partido de niveles más bajos", señaló.

Por todo ello, el catedrático concluye que no se puede hablar de una burbuja inmobiliaria. "El debate sobre si hay burbuja o no es falaz. Nadie sabe definir qué es una burbuja más allá de incrementos de precios no justificados por los fundamentos y en España están muy justificados: renta, tipos de interés y demanda demográfica y de inversión extranjera", indicó.

Sobre la posibilidad de que se produzca un reajuste en el mercado de la vivienda, Berges Lobera señaló que la vivienda, a diferencia de lo que ocurre en Bolsa, es "un mercado ilíquido".

"En la Bolsa hay crashes porque hay liquidez y cuando alguien percibe que se ha pagado por una Terra una barbaridad, intenta salirse y si todos intentan salirse a la vez, el mercado se colapsa", dijo.

Por el contrario, los procesos de ajuste del mercado de la vivienda, en caso de que haya habido incremento de precios desmesurados, "son lentos y mucho más graduales, porque la gente tiene que vivir en algún sitio".

"En la vivienda se vive, las acciones puedes tenerlas o no. En caso de deterioro económico, la gente para pagar la hipoteca dejaría de consumir otras cosas, pero no dejaría de pagar la hipoteca", señaló. Como ejemplo, indicó el caso de Japón, país que lleva doce años "de purga de sus excesos".

La Bolsa ha caído un 70 u 80 por ciento, "pero las viviendas no han caído, no se han movido y la gente para pagar las hipotecas ha dejado de consumir otras cosas (ir al cine, comer en restaurantes o comprarse coches)".

Pero Berges Lobera admitió que la situación actual del mercado de la vivienda sí que tiene riesgos, puesto que el incremento de precios ha sido demasiado rápido y, en muchos casos, la parte de la renta dedicada a la hipoteca es muy elevada.

Uno de los riesgos es que suban los tipos de interés, lo que, a su juicio, "no ocurrirá a corto plazo".

El otro riesgo es el "deterioro del mercado laboral que a corto plazo tampoco

se ve, a juzgar por los datos de la EPA y los datos del INEM, pero a medio plazo podría ocurrir".

Sin embargo, si este deterioro se produjera, el factor de ajuste "sería el consumo de otros productos lo que encadenaría un hipotético enfriamiento de la economía española".

En todo caso, señaló que estos riesgos "no son genuinos de la economía española", sino también del Reino Unido, Irlanda, Holanda y Francia, aunque en este último los riesgos son menores, "porque el aumento de precios ha sido menor, ya que la rebaja de los tipos de interés ha sido menor", concluyó.

Secciones relacionadas: Centro Hipotecario