

Observatorio Económico

EE.UU.

29 de Agosto de 2011
Análisis Económico

EE.UU.

Ignacio San Martín
Ignacio.sanmartin@bbvacompass.com

Comprar una vivienda es más barato que alquilar

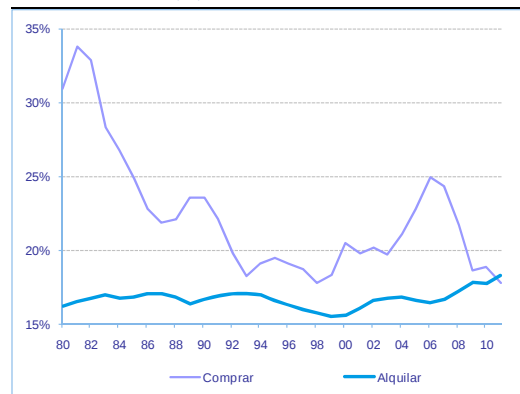
- **En el medio plazo, esta tendencia supondrá un impulso significativo de la adquisición de viviendas**

En el segundo trimestre de 2011, la compra de una vivienda suponía unos pagos hipotecarios mensuales (*) equivalentes al 17,8% de los ingresos brutos de una familia media. En las mismas fechas, alquilar un apartamento estándar suponía, a la misma familia, dedicar el 18,3% de sus ingresos brutos. Esta excepcional situación se explica por el aumento que se ha producido en los alquileres de los apartamentos junto con el ajuste a la baja de los precios de las viviendas y el descenso de las tasas de interés hipotecarias. En junio de 2011, comprar una vivienda era más barato que alquilarla.

La tendencia actual indica que esta situación se prolongará durante la segunda mitad de 2011 y 2012. La inestabilidad del mercado laboral, el elevado exceso de oferta de viviendas y las restrictivas condiciones existentes en la actualidad para la financiación hipotecaria sugieren que la vivienda en propiedad continuará perdiendo peso en detrimento de la vivienda en alquiler. Sin embargo, en el medio y largo plazo, cuando la recuperación del empleo se consolide, los precios de la vivienda se estabilicen y el sistema financiero supere las dificultades actuales, se producirá un aumento significativo de la demanda de vivienda en propiedad. El aumento que se está produciendo en el ahorro de los hogares y las bajas tasas hipotecarias apoyaran esta expansión de la demanda.

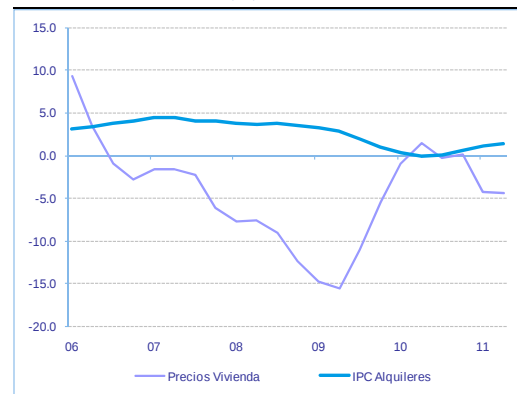
(*) Para estimar los pagos mensuales, se supone que una familia con unos ingresos medios adquiere una vivienda de precio medio, estimado por la National Association of Realtors (NAR), con una hipoteca a tasa fija, con una maduración a 30 años, por el 90% del valor de la vivienda. El precio de alquiler de un apartamento se obtiene a partir de los datos de la American Housing Survey (AHS), actualizado con el componente de alquileres del índice de precios al consumo.

Gráfico 1
Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 2
Precios de vivienda y alquileres. Tasas de variación interanual (%)

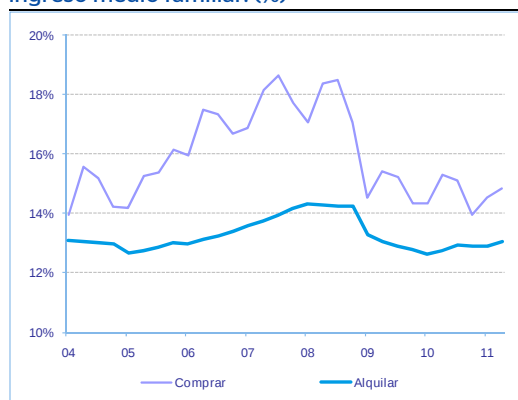


Fuente: NAR y Bureau of Labor Statistics (BLS)

Se cierra el gap existente entre el coste de adquirir una vivienda y alquilarla en la mayoría de las áreas metropolitanas donde está presente BBVA Compass.

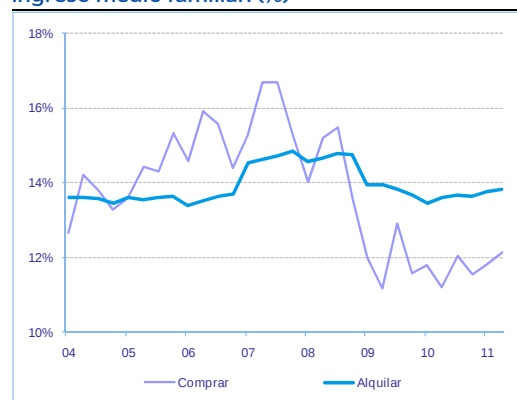
En los últimos años, el importante gap existente entre el coste de adquirir una vivienda y el de alquilarla se ha ido cerrando en, prácticamente, todas las áreas metropolitanas. Partiendo de los precios de la vivienda usada estimados por la NAR y de los alquileres de apartamentos calculados por Property and Portfolio Research (PPR), BBVA Research ha estimado el coste mensual en relación con sus ingresos que tendría para una familia media comprar una vivienda o alquilar un apartamento. En el cálculo no se han tenido en cuenta ni los impuestos ni las desgravaciones fiscales. Tampoco se han considerado las diferencias en tamaños y calidades entre las viviendas en venta y los apartamentos en alquiler.

Gráfico 3
Austin (TX). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



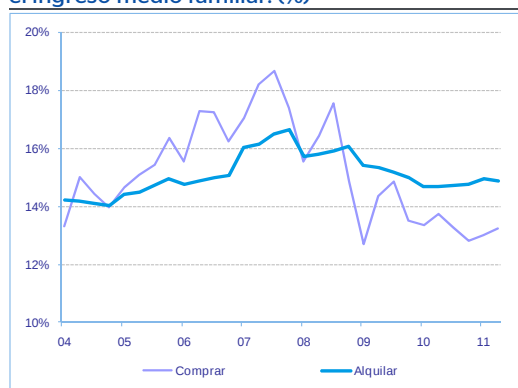
Fuente: BBVA Research

Gráfico 4
Dallas (TX). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



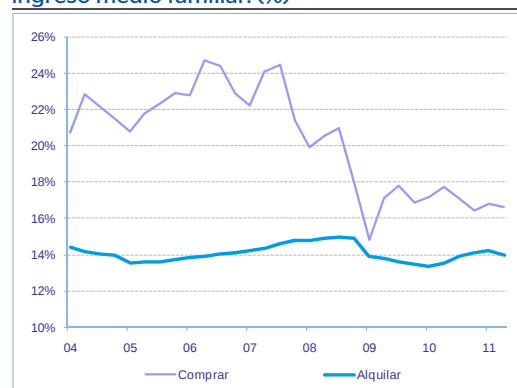
Fuente: BBVA Research

Gráfico 5
Houston (TX). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 6
Denver (CO). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



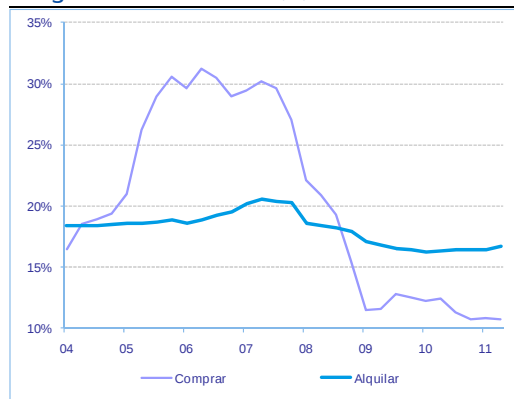
Fuente: BBVA Research

Gráfico 7
Jacksonville (FL). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



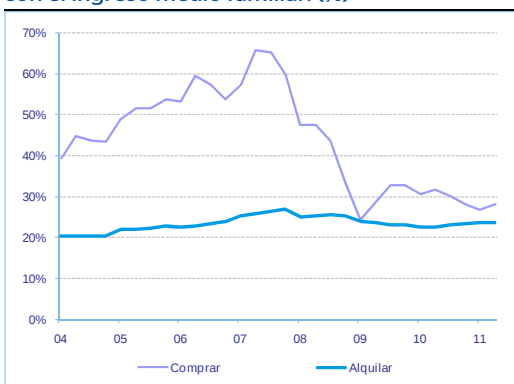
Fuente: BBVA Research

Gráfico 8
Phoenix (AZ). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



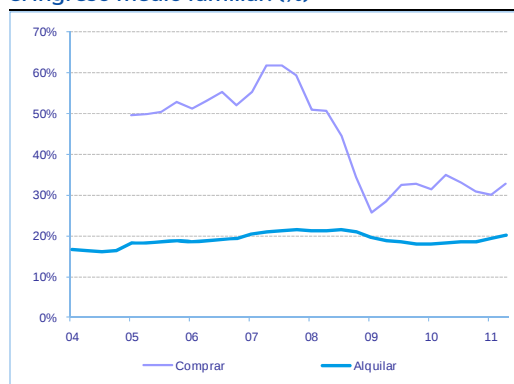
Fuente: BBVA Research

Gráfico 9
San Francisco (CA). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 10
San Jose (CA). Pagos mensuales en relación con el ingreso medio familiar. (%)



Fuente: BBVA Research

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado por BBVA Research del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) en su propio nombre y en nombre de sus filiales (cada una de ellas una compañía del Grupo BBVA) para su distribución en los Estados Unidos y en el resto del mundo, y se facilita exclusivamente a efectos informativos. En EE. UU., BBVA desarrolla su actividad principalmente a través de su filial Compass Bank. La información, opiniones, estimaciones y previsiones contenidas en este documento hacen referencia a su fecha específica y están sujetos a cambios que pueden producirse sin previo aviso en función de las fluctuaciones del mercado. La información, opiniones, estimaciones y previsiones contenidas en este documento han sido recopiladas u obtenidas de fuentes públicas que la Compañía estima exactas, completas y/o correctas. Este documento no constituye una oferta de venta ni una incitación a adquirir o disponer de interés alguno en valores.