

Inmobiliario

Vivienda y desigualdad

Expansión (España)

Miguel Cardoso

27 agosto 2018

Hay una preocupación creciente por la desigualdad en las economías desarrolladas. Hoy que se observa una recuperación del sector inmobiliario en España, vale la pena reflexionar sobre el papel que ha jugado, y que puede jugar, la evolución del mercado de la vivienda a la hora de potenciar o de reducir las diferencias en ingresos y riqueza entre las personas.

El aumento del paro fue el principal factor detrás del incremento que se produjo en la desigualdad entre las rentas salariales en España durante los últimos años, y un 50% del mismo se debió al ajuste observado en el sector inmobiliario. Por lo tanto, una de las consecuencias de la recuperación en el empleo que estamos observando en la construcción será la de reducir la desigualdad. Sin embargo, la dimensión del sector no volverá a ser similar a la registrada antes de la crisis. Adicionalmente, el crecimiento de la productividad sigue siendo bajo y la temporalidad elevada, por lo que será difícil que las rentas salariales de aquellos que recuperen su puesto de trabajo alcancen niveles relativos similares a los de 2008.

Por otro lado, el ajuste en los precios de la vivienda explica una parte importante del aumento en la desigualdad en la riqueza. De manera clave, la caída en el valor del ladrillo ha perjudicado particularmente a las familias de ingresos bajos y medios, cuyos activos acumulados durante muchos años se han concentrado en el sector inmobiliario. Por el contrario, los hogares con mayores rentas tienen una cartera de inversión más diversificada, que con la recuperación del valor de los activos financieros ha permitido que su riqueza se vea menos afectada. Nuevamente, este aumento de la desigualdad debería corregirse durante los próximos años con la confirmación de la tendencia que se observa actualmente en los precios. Sin embargo, como en el caso de las rentas salariales, es improbable que sirva para corregir en su totalidad los desequilibrios generados. Por ejemplo, ha habido hogares que han retrasado la decisión de comprar una vivienda durante la crisis y estos no se beneficiarán de la revalorización. Más aún, la heterogeneidad que se observa en la recuperación abrirá nuevas brechas, por ejemplo, entre la ciudad y el campo, entre los centros urbanos y su periferia, entre destinos de playa con exposición al turismo extranjero y el doméstico, etc.

Sin dar una lista exhaustiva, hay otros factores menos obvios a través de los cuales el sector ha contribuido al aumento o mantenimiento de la desigualdad. Uno importante es su papel en explicar la falta de movilidad geográfica en España. A este respecto, aunque ha habido movimientos de trabajadores desde áreas de alto desempleo hacia comunidades autónomas con menor paro, la migración que se ha observado parece relativamente reducida. Por un lado, la vivienda en propiedad, el elevado nivel de endeudamiento de los hogares, y la caída de los precios han limitado la capacidad y disposición de las personas a moverse. Por otro, la falta de una oferta de vivienda en alquiler adecuada y asequible en las ciudades más dinámicas ha supuesto un obstáculo importante para la recuperación del empleo.

Por último, el sector también ha jugado un papel importante en el descontento sobre el aumento de la desigualdad. Si este se hubiera generado por las decisiones conscientes e informadas de las personas, es posible que el disgusto no fuese tan elevado. Sin embargo, el desempleo que se observó estuvo lejos de ser voluntario. Asimismo, la caída de los precios afectó de manera diferente a las personas simplemente por la localización del activo, la cual muchas veces depende de factores fuera de su control. De manera clave, existe la percepción de que uno de dichos factores pudo haber sido la influencia que hayan podido ejercer personas, empresas o colectivos, favorecidos por regulaciones que les han permitido extraer rentas a costa del resto de la sociedad. A este respecto se ha avanzado poco. Aunque la recuperación que se observa en el sector servirá para reducir algunos de los desequilibrios generados, es necesario impulsar políticas públicas adecuadas, donde se involucren todos los niveles de la administración, que eviten la consolidación de nuevas formas de desigualdad y el descontento por su origen.

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España). Tel.:+34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax:+34 91 374 30 25 - bbvaresearch@bbva.com www.bbvaresearch.com