

Análisis Regional España / Inmobiliario

Frenos a la inversión en vivienda

Expansión (España)

Miguel Cardoso

Desde la segunda mitad de 2020, la compra de vivienda crece con fuerza. Sin embargo, la oferta apenas lo hace. Si los factores detrás de la lentitud en la recuperación del sector no se solucionan rápidamente, la presión hará que los precios se disparen aún más.

El año 2021 concluyó con la venta de algo más de 678.000 viviendas, la mayor cifra de los últimos años, sobrepasando en casi 20% el nivel de 2019. Más aún, el ritmo de operaciones se ha mantenido en el inicio de 2022. La demanda continúa positivamente influenciada por los bajos costes de financiación, por la oportunidad que ofrece el ahorro acumulado durante el período de confinamiento, y por los cambios en las preferencias de los hogares, que quieren viviendas con más espacio. Hacia delante, es de esperar que estas condiciones favorables se mantengan.

Aunque los costes financieros irán al alza, la subida del euríbor a 12 meses se produce desde niveles negativos y el Banco Central Europeo ha dicho que los incrementos serán moderados. Asimismo, BBVA Research estima que el ahorro sin utilizar por parte de las familias españolas habría alcanzado los 80.000 millones de euros al final de 2021. En un entorno en el que la rentabilidad de los depósitos se mantiene baja, los mercados financieros viven un contexto de incertidumbre y la inflación se come el poder adquisitivo de la riqueza, los hogares buscarán rentabilidad para ese ahorro. El mercado inmobiliario les da una opción.

En todo caso, esta mejora en la demanda no se está trasladando hacia la oferta. Los visados de obra nueva en 2022 fueron apenas un 2% superiores a los observados antes de la pandemia (2019). Mientras que actualmente se venden, en promedio, entre 50.000 y 60.000 viviendas al mes en España, apenas se aprueban entre 8.000 y 10.000 visados de obra nueva. La tensión que ello pone sobre los precios es alta.

Entre los factores que pueden explicar esta falta de incremento de la oferta está, en primer lugar, el aumento en costes. Según el MITMA, el precio de materiales para construcción residencial se habría incrementado en 2021 el 8,6%, por encima de la variación del IPC. La mayor parte de la subida ha tenido lugar desde la segunda mitad del pasado año. Por ejemplo, el precio del cobre o el del acero muestran un ascenso superior al 50% respecto al inicio de 2019, y otros como el de la cal, el del yeso o el de las carpinterías metálicas también se han encarecido a tasas superiores que el IPC. Esto ha hecho que los márgenes de las empresas se reduzcan. A esto hay que añadir la incertidumbre tanto sobre a qué nivel se estabilizarán los precios, como acerca de la disponibilidad de los insumos.

En segundo lugar, los cuellos de botella no se restringen solo a los materiales: existe una falta de disponibilidad de mano de obra, como resultado de la reconversión que han llevado a cabo muchas personas que trabajaban en el sector antes de la crisis de 2008. Otros se han jubilado. Finalmente, la pandemia y las restricciones a la movilidad han limitado el flujo de inmigración desde otros países. Todo lo anterior ha hecho que los salarios pactados en convenio en el sector estén teniendo los mayores crecimientos de la economía española.

Finalmente, la construcción residencial enfrenta un entorno de elevada incertidumbre regulatoria. A los cambios implementados en años anteriores, se ha unido el proyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, que se encuentra en trámite en el Congreso. Además, la congelación del incremento de los alquileres en el 2% introduce un elemento adicional de inseguridad. Por si fuera poco, a esto se añade la tradicional burocracia que afecta a los procesos de aprobación de los proyectos de inversión, así como la falta de disponibilidad de suelo edificable.

En ausencia de medidas que ayuden a revertir algunos de estos problemas, las empresas tenderán a trasladar a precio la presión que se observa en la demanda. Esto puede volver a generar tensiones sociales, sobre todo si el resultado es el de impedir que los hogares de menores recursos accedan a una vivienda asequible.

AVISO LEGAL

El presente documento no constituye una "Recomendación de Inversión" según lo definido en el artículo 3.1 (34) y (35) del Reglamento (UE) 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre abuso de mercado ("MAR"). En particular, el presente documento no constituye un "Informe de Inversiones" ni una "Comunicación Publicitaria" a los efectos del artículo 36 del Reglamento Delegado (UE) 2017/565 de la Comisión de 25 de abril de 2016 por el que se completa la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo en lo relativo a los requisitos organizativos y las condiciones de funcionamiento de las empresas de servicios de inversión ("MiFID II").

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 presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos u opiniones 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.

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.

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 en su sitio web www.bbvaresearch.com.

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