

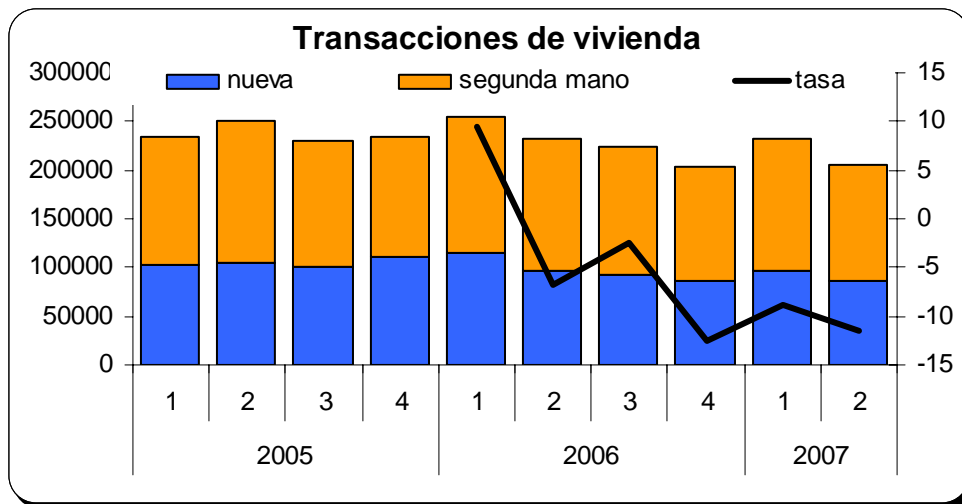


Fin de ciclo en la construcción

Guillermo García

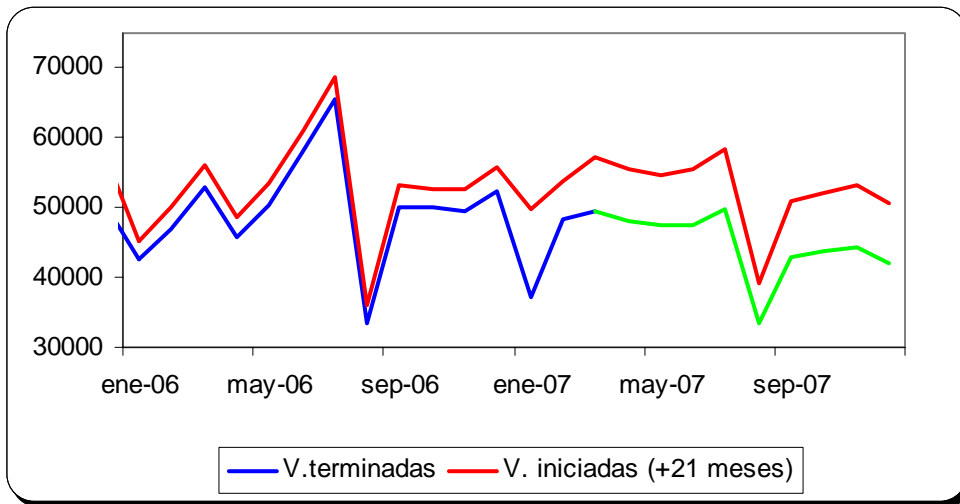
Como ya recogíamos en anteriores servicios de alerta, el fin de ciclo de la construcción era un hecho predecible, lo único que no podíamos indicar era el momento ni la magnitud del mismo. A la vista de los indicadores del sector parece que el temido momento ha llegado, pero seguimos sin poder saber el alcance del mismo.

A la vista de los últimos datos de estadística registral inmobiliaria publicados por el Colegio de Registradores la compra venta de viviendas ha caído más de un 10% durante el primer semestre del año. Siendo la venta de vivienda de nueva construcción la que más se ha deteriorado.



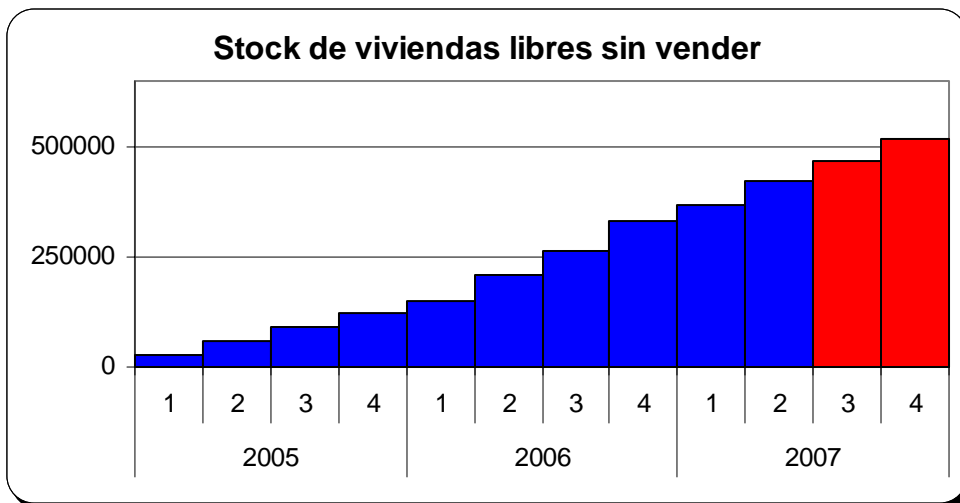
Analizando el comportamiento de las viviendas de nueva construcción, podemos clasificar a estas entre viviendas libres y viviendas protegidas. Si asumimos que la vivienda protegida está adjudicada al 100% y por tanto se vende en su totalidad, debemos centrar nuestro interés en las viviendas libres.

Estudiando las viviendas libres, vemos que el periodo de maduración de las mismas es de 21 meses, es decir, se tardan casi dos años en construir una vivienda, por lo que una disminución de las ventas hoy no debería afectar a las viviendas terminadas hasta 2009, con lo que se incrementaría paulatinamente el stock de viviendas terminadas no vendidas.



Este stock de viviendas es realmente “el quid de la cuestión”, ya que las decisiones de inversión se toman en función de las expectativas sobre el número de viviendas que queden sin vender, y serán éstas las que marquen que el ajuste del mercado sea mas o menos acusado.

Sin embargo, desde una perspectiva cuantitativa, no hay información apropiada sobre el número de viviendas que están realmente en construcción, con lo que es casi imposible cuantificar las viviendas que van a salir al mercado en un determinado periodo. Si asumimos que las transacciones de vivienda nueva van a seguir cayendo a niveles del 10% y la proyección de viviendas terminadas en función de las iniciadas hace 21 meses, sólo en los tres últimos años acumularemos un stock de más de 500.000 viviendas nuevas sin vender.



A la vista de los datos obtenidos, las expectativas de inversión quedan seriamente dañadas, pudiéndose prever un fuerte ajuste en el sector de la construcción, acompañado de una corrección de los precios ya que la oferta es muy superior a la demanda.

Si a esto le añadimos otros factores de riesgo como las políticas de alquiler de vivienda que se están poniendo en marcha desde las administraciones, y la posibilidad de cambio en las tendencias de adquisición de vivienda, es decir que la gente alquile en lugar de comprar, los efectos de este ajuste podrían ser mucho más acusados.