

2011 EUROPEAN

HOUSING REVIEW

INFORME EUROPEO DE LA VIVIENDA
RESUMEN EJECUTIVO



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Research

rics.org/ehr

INTRODUCCIÓN

El *Informe Europeo de la Vivienda 2011 de RICS* es encargado y publicado por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), que es la mayor organización para profesionales en propiedad inmobiliaria, suelo, construcción y cuestiones relacionadas con el medio ambiente en todo el mundo. Con 100,000 miembros, RICS es la principal fuente de conocimientos relacionados con la propiedad inmobiliaria, mejores prácticas y protección del consumidor.

Los legisladores, desde las administraciones locales a gobiernos y organismos mundiales, escuchan y valoran el asesoramiento imparcial de RICS sobre asuntos públicos, análisis económico e investigación para el diseño de políticas.

Desde su oficina de Bruselas, RICS fiscaliza, comenta e influye en el desarrollo de las políticas mediante sus relaciones con las instituciones de la Unión Europea.

RICS también facilita un servicio completo de noticias, información y análisis que incluye:

- RICS Informe Global de Propiedad Comercial – un análisis trimestral de los mercados inmobiliarios mundiales de propiedad comercial

- RICS/Confidencial Imobiliário Portuguese Housing Market Survey - un informe mensual sobre las tendencias en el sector residencial portugués
- Una serie de informes que examinan la situación de la propiedad inmobiliaria, suelo y construcción en el Reino Unido.
- Informe Semanal sobre el Mercado Inmobiliario Global – un resumen de las principales tendencias económicas y del mercado inmobiliario en el mundo
- UK Economy and Property Chartbook – una visión general de la situación actual en el Reino Unido.

Para suscribirse a estas publicaciones, o para más información sobre RICS mande un email a contactrics@rics.org o llame al +44 (0)870 333 1600





- La mayoría de los mercados de la vivienda en Europa están recuperándose, aunque algunos están todavía en serias dificultades, mientras que otros están viviendo un auténtico boom
- Norte caliente, sur frío es la simple descripción geográfica de los mercados de la vivienda en Europa:
 - Los Países Nórdicos, Alemania y sus vecinos al sur, Francia y Bélgica, vieron todos una subida importante en los precios reales de la vivienda en el 2010.
 - Irlanda, Hungría y Chipre tuvieron importantes caídas.
 - España, Grecia y Portugal vieron caídas moderadas a pesar de sus dificultades económicas
 - Los precios bajaron levemente en el Reino Unido, Holanda, Polonia e Italia
 - Los Estados Bálticos comenzaron a recuperarse tras haber sufrido unos desplomes importantes.
- A diferencia de otras fases alcistas del mercado de la vivienda, el aumento de precios está liderando otros indicadores de mercado, como transacciones y construcción de viviendas
- Las limitaciones en la concesión de hipotecas están afectando a muchos mercados, pero los tipos de interés están bajos
- Hay poca evidencia de una reducción importante en el endeudamiento hipotecario de los hogares en países con niveles altos de deuda hipotecaria
- La construcción de viviendas ha bajado en toda Europa y está muy por detrás de la recuperación en la mayoría de los sitios.

ACERCA DEL AUTOR

Este informe fue escrito e investigado por Michael Ball. Michael es Profesor de Economía Urbana y de Propiedad Inmobiliaria en la “School of Real Estate and Planning” de la Universidad de Reading, Reino Unido. Ha escrito extensamente sobre la economía de la vivienda y propiedad comercial y ha investigado sobre mercados inmobiliarios de todo el mundo. Preside conjuntamente el grupo de economía de la vivienda del “European Network for Housing Research”.

Se puede contactar a Michael en m.ball@henley.reading.ac.uk



Aunque se ha puesto el máximo esfuerzo en asegurar la fiabilidad de todos los datos e información contenidos en este informe, puede seguir habiendo algunos errores. Además, se debe recordar que la información en este campo varía en contenido y calidad. El propósito de este informe es proporcionar información, análisis y contexto a los mercados y sistemas de oferta de vivienda en Europa. Su finalidad no es para uso directo en realizar previsiones de mercado ni para la toma de decisiones de inversión. El informe completo está disponible en www.rics.org/ehr

El copyright sobre toda o parte de esta publicación pertenece a RICS y no está permitido, salvo expreso consentimiento previo de RICS, reproducir ninguna parte o partes por ningún medio; sea electrónico, mecánico, fotocopiado o de cualquier otro tipo conocido o por conocer.

©RICS – January 2011
ISBN: 978-1-84219-661-8

Con base en Bruselas desde 1993, RICS Europa es la sede europea de RICS y tiene oficinas y empleados por toda Europa continental. RICS Europa está creciendo rápidamente en todos los países europeos, desde Alemania a Rusia, Europa Central y Europa del Este hasta los países Nórdicos, y desde los países Bálticos a Turquía.

Para tener más información sobre cómo hacerse miembro en Europa continental, contacte a RICS Europa en Bruselas en el 32 (0) 2 733 1019 o envíe un email a ricseurope@rics.org o visite nuestros sitios europeos y nacionales en www.ricseurope.eu



Variedad y fragilidad

En 2010, los mercados de la vivienda de Europa mostraron una variación considerable. Por esto es necesario dar una vuelta por Europa para tener una visión de conjunto de lo que está pasando. La buena noticia es que muchos mercados se están recuperando, aunque algunos todavía tienen serias dificultades, mientras que otros están decididamente en auge.

No parece que Europa en general esté siguiendo a los Estados Unidos hacia muchos años de estancamiento en el mercado de la vivienda. Pero, de todos modos, hay aspectos preocupantes en la recuperación. Puede que esto no sea sorprendente dada la magnitud de la crisis financiera y la crisis de deuda soberana más específicamente europea que la siguió. Sin embargo, hay varios temas específicos por encima de las incertidumbres normales que rodean la fase inicial de una recuperación:

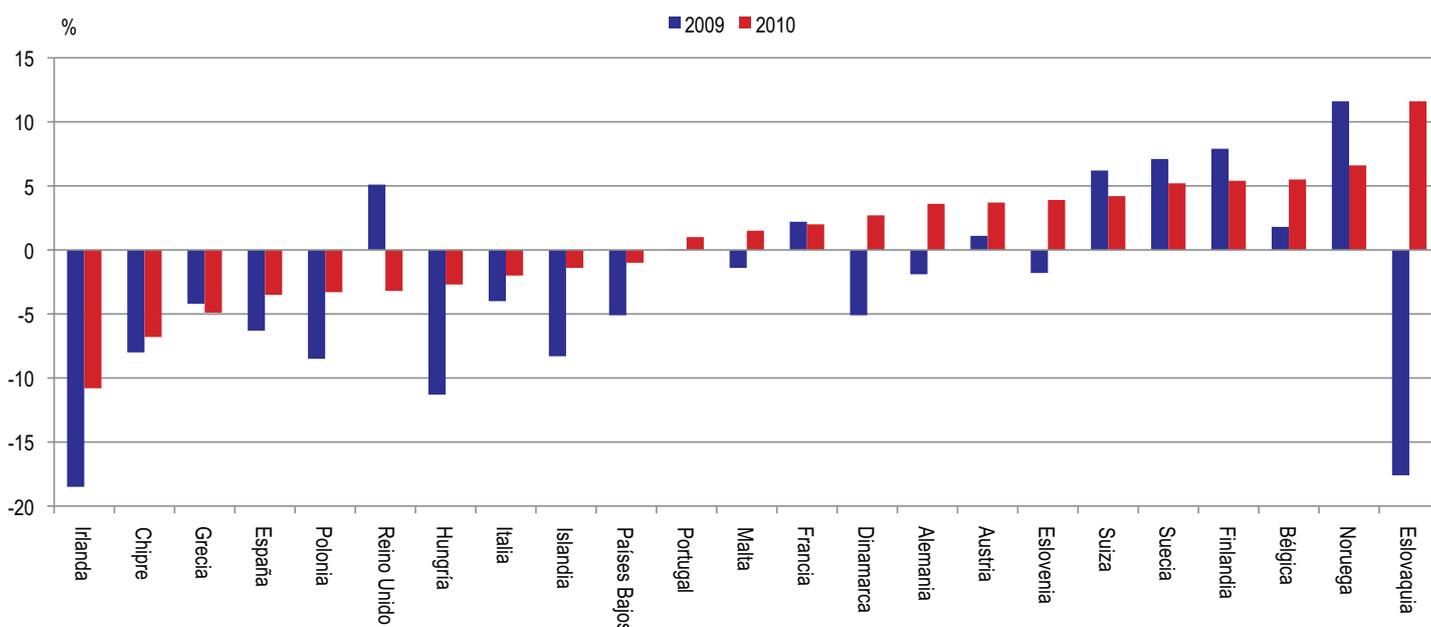
- La recuperación está a menudo liderada por precios
- La recuperación es probable que sea muy sensible a un aumento de tipos de interés
- Parece que ha habido poca reducción del endeudamiento hipotecario en la mayoría de los países en los que subió a niveles tan altos en la década del 2000. De hecho, está aumentando en algunos sitios.
- Los mercados hipotecarios todavía tienen que normalizarse.
- La nueva oferta en sitios donde ya había muy poca se ha reducido mucho y la construcción de viviendas está yendo mal en la fase de recuperación.

Aglomeración geográfica de la evolución del mercado

Como es habitual, hay una agrupación geográfica de los resultados en los mercados, en medio de toda la diversidad. Los Países Nórdicos, Alemania y sus vecinos del Sur, Europa Central y del Este, y el litoral mediterráneo, han tenido todas experiencias diferentes.

Hubo algunos comentarios durante los años de auge en el sentido de que los mercados de la vivienda europeos se estaban convergiendo en su desempeño. Sin embargo, la crisis post 2007 y la recuperación subsiguiente no muestran señales de esto. De hecho, las diferencias en el mercado de la vivienda pueden tener importantes implicaciones para el futuro de Europa, porque la historia demuestra que no es fácil contener marcadas variaciones en la actividad inmobiliaria entre países ni sus auges y caídas internas.

Cuadro 1.1 muestra los cambios en el precio de la vivienda en 2009 y 2010 para 23 países, clasificados de menor a mayor en 2010. Hay que recordar que la comparación no es tan clara como, por ejemplo, el comparar las tasas de nacimiento en varios países o características económicas como las tasas de crecimiento y de inflación, debido a la naturaleza y calidad variables de la información. Las técnicas que se utilizan para la elaboración de índices de precios de la vivienda varían, así como sus fuentes de información y qué aspectos del mercado de la vivienda están describiendo. Por lo cual, el pasar horas estudiando las clasificaciones detalladas no es demasiado productivo. Sin embargo, uno se puede hacer una idea bastante amplia de la evolución de los precios de la vivienda.



Cuadro 1.1: Crecimiento en el precio de la vivienda en Europa, 2009 y 2010¹

Diciembre o último trimestre del año, tasas anualizadas

¹Aquí se indican todos los índices de precios de la vivienda, o, en caso de no estar disponibles, los unifamiliares. Los datos son información comparada con el año pasado del cuarto trimestre o de diciembre, y del tercer trimestre para Grecia, Malta, Dinamarca, Austria y Bélgica. Fuentes: Oficinas de Estadística Nacionales; Bancos Centrales; Ministerios de la Vivienda. También: RICS Chipre, Chipre; FNAIM, Francia; Hypoport – Alemania, ESRI-Permanenttsb, Irlanda; FHB, Hungría Scenari Immobiliari, Italia; REAS, Polonia; Ci-Iberica, Portugal; Wüest, Suiza; Lloyds-Halifax; Reino Unido.

Una recuperación de “subida de precios primero”

Antes de entrar en detalles sobre la naturaleza de los cambios en precios de la vivienda en Europa en el último año, se debe tener en cuenta la característica especial de este repunte europeo. La mayoría de los mercados se están recuperando y en ellos los precios de la vivienda están liderando otros indicadores de actividad, mientras que en la mayoría de los ciclos anteriores los precios tendían a subir los últimos.

Este resultado de “precios subiendo primero” parece extraño según normas sencillas de mercado. Normalmente los precios sólo suben cuando la demanda supera la oferta y en los mercados de la vivienda esto típicamente tarda un tiempo tras una crisis, pero aparentemente no esta vez en Europa. Por otra parte, está bien documentado que las expectativas de precios de muchos compradores de viviendas son adaptables y están fuertemente influenciadas por la historia reciente del mercado. En la situación actual, esto quiere decir que muchos compradores deberían de ser cautos todavía o hasta tener miedo de nuevas bajadas de precios. El resultado es que por lo general hacen falta algunos años de recuperación antes de que las subidas de precios formen parte integrante de las expectativas del comprador, y entretanto los precios están estancados. Considerando todo, los precios tienen un buen motivo para ser lo último que sube en el mercado de la vivienda: esto es, después de todo, lo que ocurrió después de la última recesión importante del mercado de la vivienda en Europa a principios de los noventa.

¿Luego porqué están subiendo los precios bastante más pronto en el ciclo esta vez? Pues probablemente indica alguna cosa sobre la naturaleza de esta recuperación europea y su fragilidad subyacente. Un aliciente para adquirir una vivienda en este momento en Europa son los tipos de interés extremadamente bajos que se ofrecen para los préstamos hipotecarios. Así que, para aquellos que puedan conseguir una hipoteca, parece ser el momento de comprar. Pero menos personas que antes pueden pedir dinero prestado en el nuevo mundo de las restricciones de crédito, escrutinio intenso de prestamistas y altos pagos de entrada, incluyendo muchos posibles compradores primerizos. Los que pueden pedir dinero prestado son los más ricos con ahorros importantes o capital invertido en una casa. También a menudo querrán cambiar hacia arriba y comprar lo mejor que hay: las mejores propiedades en los lugares más deseables.

Junto con un grupo lleno de préstamos hipotecarios baratos y con ganas de comprar, hay otro grupo más grande que se está moviendo mucho menos de lo que lo haría normalmente. Sin estos movimientos, la selección de viviendas existentes para compra se reduce. Además, como los tipos de interés están tan bajos, generalmente hay pocos impagos, hasta entre los que tienen grandes hipotecas. Como resultado, hay menos ventas forzadas en el mercado comparado con lo que hubiera habido al principio de una recuperación en casos anteriores.

La construcción de casas está también muy parada y recuperándose solo muy lentamente, en parte debido a las dificultades en obtener financiación para nuevos proyectos de construcción. Exceptuando en algunos países, tampoco hay un exceso de oferta.

La consecuencia de todo esto es que tanto en el mercado de la vivienda existente como en el de nueva vivienda la demanda de los que pueden obtener préstamos, o que disponen de liquidez, persigue sólo una oferta limitada proveniente de constructores o vendedores de viviendas existentes. La oferta es mucho más limitada de lo que sería en condiciones de mercado normales y los niveles de transacciones se fijan en niveles relativamente bajos en los cuales las propiedades de nivel medio o más marginal encuentran pocos compradores. Esto es probable que haga que las variaciones de precios medidas a corto plazo sean mucho más volátiles, debido al ruido generado por un nivel bajo de transacciones y una carrera por obtener las mejores propiedades cuando se ofrezcan. Mientras tanto, las propiedades normales tienen pocos compradores a no ser que el precio sea muy competitivo. Los índices de precios basados en transacciones reflejan los contratos cerrados, no las propiedades que tardarán mucho en venderse.

Este contexto de mercado tan ajustado es probablemente común a toda Europa, fuera de los países en crisis. Se puede ver en el bajo nivel de transacciones en la mayoría de países comparado con el pasado. Cualquier aumento significativo de la demanda en estos mercados de baja velocidad tiende a acelerar unas ofertas de precio más altas y cualquier reducción tiende a propiciar unos precios estancados mientras los vendedores esperan mejores ofertas. Los precios no caen mucho porque los vendedores tienen poco incentivo para vender y no están en dificultades, pero los precios pueden subir deprisa, aunque la respuesta de la oferta en este caso es lenta.

Una recuperación completa no se producirá hasta que los mercados estén funcionando plenamente de nuevo: con abundante crédito hipotecario, una construcción recuperada y un alto volumen de negocios en todos los sectores. Desgraciadamente, en este momento todavía no se dan las bases para una recuperación así en muchas partes de Europa. Por supuesto, cuanto más tiempo sigan los precios fuertes, mayor será la probabilidad de que la recuperación sea más sólida. Sin embargo, el enfoque de “precios primero” en una recuperación del mercado está llena de riesgos, lo cual puede hacer que esta recuperación del mercado sea más frágil de lo que acostumbraba ser en el pasado

Norte caliente, sur frío

Por segundo año consecutivo, Suecia, Noruega y Finlandia estaban en cabeza en términos de aumentos en precios en Europa (cuadro 1.1). Los tres registraron un aumento real del precio de la vivienda y se juntó a ellos Dinamarca, que en el 2009 había tenido bajadas en precios. Los tipos de interés fueron un estímulo importante. En Suecia, hipotecas a un tipo de interés variable se podían conseguir a menos del 2% durante casi todo el año. Además, los Países Nórdicos y sus sistemas financieros habían capeado bien la crisis en general y las hipotecas se mantuvieron abundantes, a diferencia de algunos otros países. Hubo algunas señales de una desaceleración hacia finales de año, pero ésta podría ser estacional y el período de ventas de primavera en 2011 podría ver un mayor fortalecimiento de precios.

Por consiguiente estos países siguen siendo de altos precios, altos niveles de endeudamiento hipotecario y baja oferta de vivienda: las mismas características del mercado de la vivienda que habían sido objeto de comentarios críticos antes de la crisis económica. Algunos observadores como el Banco Central Sueco están preocupados y el banco creó una comisión con el fin de investigar el funcionamiento del mercado sueco de la vivienda, que presentará su informe en el 2011.

El siguiente grupo de países que experimentaron un aumento en el precio de la vivienda en el 2010 son Austria, Alemania y Suiza. Tuvieron el más alto crecimiento en precios en más de una década, porque a diferencia del resto de Europa no habían tenido un auge en la década del 2000. Como en los países más al norte, sus mercados fueron impulsados por unos tipos de interés de préstamos atractivos y un buen crecimiento económico.

Bélgica y Francia son los otros dos países europeos que tuvieron un crecimiento importante en el precio de la vivienda en el 2010. El sistema financiero de Francia capeó la crisis bien, pero no fue igual en el de Bélgica. Aun así, la recuperación económica en Bélgica fue mucho más rápida que la media europea en el 2010 y, aunque el crecimiento fue más lento en Francia, fue adecuada allí también. Así que, una vez más, un crecimiento económico positivo y unos tipos de interés atractivos hicieron subir la demanda contra una oferta limitada, sobre todo en las grandes ciudades como París y sus suburbios y ciudades satélite. Hacia finales de año, los precios de la vivienda existente en Francia parecían, según el índice oficial, estar subiendo más deprisa que en cualquiera de las principales economías europeas. (Hay alguna variación en la información sobre precios en Francia en este momento, de lo cual se habla en el capítulo sobre el país).

En total, 10 de los países europeos listados en cuadro 1.1 tuvieron un crecimiento real positivo en los precios de la vivienda durante 2010, empujando los precios hacia, o hasta por encima de, los niveles previos a la caída de 2007/2008. No muy lejos detrás de ellos estaba el Reino Unido, que había visto un considerable repunte en precios en el 2009 y principios del 2010, pero los precios se suavizaron un poco en la segunda mitad del 2010, con el racionamiento de hipotecas y la incertidumbre del mercado frenando la demanda.

Pocos de los países analizados han experimentado reducciones significativas en los precios de la vivienda por debajo de sus niveles máximos anteriores a la crisis. Por el contrario, en cada país los precios cayeron moderadamente, tras el inicio de la crisis financiera, para poco después recuperarse total o parcialmente. Esto es también la visión de conjunto global descrita en el nuevo indicador de precios de la vivienda del BCE para la zona euro, que tiene una ponderación alta hacia Alemania (ponderación del 27%), Francia (ponderación del 22%) e Italia (ponderación del 17%). El Reino Unido tuvo una inflación más alta que la mayoría de los otros países analizados y por lo tanto ha visto una de las más altas correcciones de precios reales de la vivienda del orden de -25% desde el máximo a finales del 2007. Sin embargo, hay unas marcadas diferencias regionales, con Londres y sus alrededores teniendo una caída mucho menor.

La historia de los precios de la vivienda en los Países Bajos durante los últimos dos años no es tampoco muy diferente. Hubo unas bajadas moderadas en los precios de la vivienda sobre todo durante unos pocos meses entre el 2008 y 2009, y desde entonces los precios han estado más o menos planos, cayendo un poco a finales del 2010. La caída real de precios en los Países Bajos ha sido sólo de alrededor del 8% en total desde su máximo en el 2008. Italia tuvo una tendencia parecida, con unas caídas de precios nominales pequeñas también.

Ha sido en las muy señalizadas economías en crisis de Europa que las caídas en precios de la vivienda han sido las más marcadas en los últimos dos años. En ellas, las tendencias del 2010 fueron similares a las del 2009. En este grupo Irlanda destaca como la que ha tenido las caídas de precios más sostenidas, tras muchos años de subidas dramáticas durante su auge inmobiliario anterior. Allí los precios de la vivienda han caído un 38% desde su máximo a finales del 2006. El plan de rescate para el país a finales del 2010, sus continuados problemas económicos y la importante sobre oferta de nuevas viviendas indican que todavía no se ve el final. No está claro todavía si esto llevará a impagos de hipotecas a gran escala, porque en este momento son muy bajos, siendo las sanciones por impagos muy altas.

España también está atrapada en dificultades económicas y financieras continuadas. Su exceso de oferta de vivienda puede ser tan alto como un 4% del total de viviendas, alrededor de un millón de viviendas. Muchas Cajas de Ahorro, suministradoras de hipotecas, así como el Gobierno nacional tienen problemas de financiación. Los precios de la vivienda han caído alrededor de un 25% en términos reales, pero aun así, quizás tengan un largo camino por recorrer todavía.

Más sorprendentemente, en vista de los problemas con la deuda soberana en el 2010, ni Grecia ni Portugal han visto caídas importantes en el precio de la vivienda. Portugal no tuvo un auge en precios anterior pero, racionalmente, esto no tendría porqué proteger su mercado de la vivienda de los acontecimientos adversos que le están ocurriendo ahora.

Entre las islas de destino de vacaciones en el Mediterráneo, como Malta y Chipre, y por las costas hubo un importante auge en segundas viviendas y viviendas de jubilados en la década del 2000. Este auge hizo que los precios y la nueva construcción subieran aún más y era quizás inevitable que se acabara este boom con un periodo de exceso de oferta y caída en precios como consecuencia. Se ha visto esto en las zonas de vacaciones de Chipre donde han importado mucho, en términos de apoyo al valor de una casa, la calidad y ubicación. Por otra parte, el efecto arrastre sobre el resto de la economía local en términos de una construcción mucho menor y otras actividades relacionadas ha contribuido a reducir la demanda de vivienda en las principales ciudades. Por el contrario, Malta no parece haber sufrido una gran corrección en precios, al menos según el índice del precio de la vivienda del Banco Central.

En cuanto a Europa Central y del Este, entre los países siendo analizados aquí, Hungría ha sufrido una de las peores crisis en el mercado de la vivienda. Esto ha estado muy relacionado con los continuos problemas económicos, las dificultades financieras del gobierno y una importante cantidad de préstamos hipotecarios en moneda extranjera, sobre todo en francos suizos, hasta que se prohibieron tales prácticas en el 2010. El nuevo gobierno húngaro ha abandonado el anterior programa de austeridad y ha adoptado un enfoque basado en recortes radicales de impuestos, con la esperanza de que esto proporcione un estímulo importante al crecimiento por el lado de la oferta. Si funciona esta estrategia, esto beneficiará al mercado de la vivienda; si no funciona, el mercado de la vivienda se verá todavía más afectado.

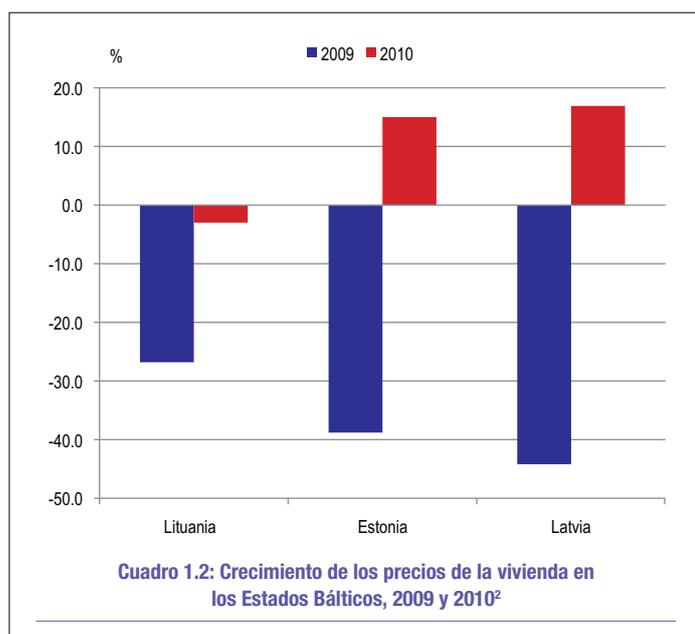
En otros países, como Polonia, que vio una alta utilización de préstamos en moneda extranjera en los años de auge, hubo una importante reducción en el endeudamiento de este tipo y una utilización mucho mayor de los préstamos en la moneda nacional en el 2010. Sin embargo, junto con el endeudamiento en moneda nacional han venido unos tipos de interés más altos para los compradores. También hay un stock considerable de apartamentos bajo construcción por promotores. Estas dos circunstancias han contrarrestado el crecimiento relativamente fuerte de la economía polaca y han conducido a una caída en el precio de la vivienda durante un par de años en el mercado de nuevos edificios de apartamentos en las seis principales ciudades del país. Sin embargo la demanda volvió a crecer en el 2010. Como no hay escasez de oferta en este mercado, hay incertidumbre sobre cuando los precios empezarán a enderezarse.

Lo que está claro es que el auge tan grande de inversores y especuladores extranjeros que hubo en Europa Central y del Este en los años antes del final del boom ya no existe. Pero la entrada de flujos financieros todavía es importante para los mercados de la vivienda. Por ejemplo, las remesas de los polacos trabajando en el extranjero tienen efectos significativos sobre la capacidad de algunos compradores de obtener suficientes fondos para pagar las entradas para una nueva vivienda.

EVOLUCION DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EUROPA

Eslovaquia y Eslovenia vieron ambas una reactivación parcial de los precios en el 2010, tras las caídas anteriores. Se diferencian de Polonia en que ambos países se convirtieron en miembros de la zona euro recientemente y han visto crecer considerablemente el uso de hipotecas como resultado. Esto ha sostenido la actividad del mercado de la vivienda.

Los colapsos más espectaculares en los precios de la vivienda con el inicio de la crisis se han producido en los Estados Bálticos. A medida que sus economías y sus sistemas financieros se vieron golpeados, los precios de la vivienda cayeron dramáticamente. Pero en el 2010 estos mercados comenzaron a recuperarse. Cuadro 1.2 muestra unas grandes variaciones en la dirección de los cambios de precios en estos países entre el 2009 y el 2010. Los datos indicados en ellos se refieren a transacciones de pisos existentes. Durante lo peor de la crisis en los Países Bálticos, las transacciones en los mercados de la vivienda deben de haber sido muy escasas, sobre todo en viviendas existentes, que sólo se hubieran vendido en circunstancias de mucha angustia. Por lo tanto, parte de la volatilidad en precios que se ha observado entre el 2009 y el 2010 es el resultado de unos mercados que básicamente se congelaron durante unos meses y luego empezaron a abrirse de nuevo, más que el reflejo de una tendencia en las valoraciones de un gran número de viviendas. Los mercados residenciales en los Países Bálticos parecen estar recuperándose, aunque con algo de vacilación y con una nueva comprensión de que los precios de la vivienda pueden realmente bajar igual que subir. Dicho esto, los precios todavía están muy bajos comparado con las alturas embriagantes que alcanzaron durante sus cortos auges de mediados de la década del 2000.

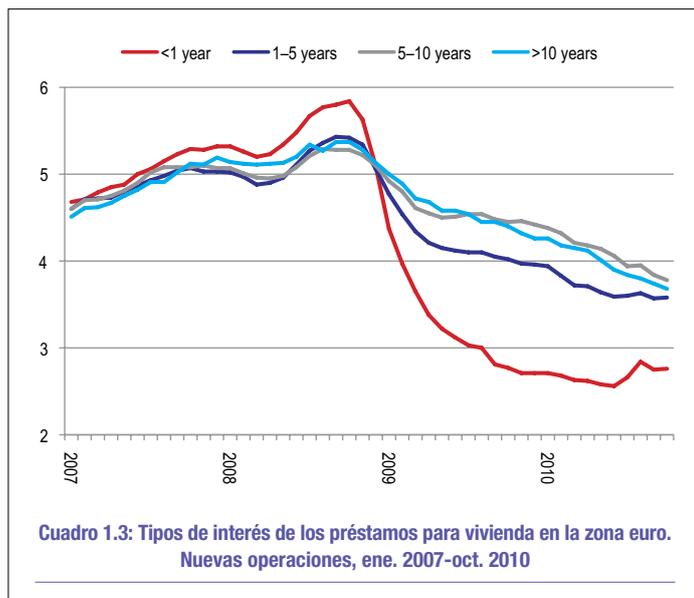


²Alojamientos existentes en las ciudades principales en la capital. Fuentes: BPE- Baltic Property Expert, Estonia; Ober-Haus Real Estate, Lituania; ARCO Real Estate, Latvia.

Tipos de interés hipotecarios

Los cambios en los tipos de interés hipotecarios han sido una influencia importante en los mercados de la vivienda europeos durante los últimos cinco años. Esto se puede ver al observar las tendencias generales de la zona euro. Hasta el otoño del 2008, los tipos de interés habían tendido al alza y los tipos a corto plazo estaban bastante por encima de los tipos para préstamos a más largo plazo durante la peor fase de la crisis financiera. Tras el colapso de Lehman, en común con otros Bancos Centrales, el BCE adoptó una política monetaria mucho más laxa. Esto significó que los tipos medios de las hipotecas a tipo variable en la zona euro cayeron de casi 6% en el 2008 a muy por debajo de 3% en el 2010. Los préstamos de tipos de interés fijo también cayeron de forma notable a por debajo del 4% (Cuadro 1.3).

En cuanto las economías empezaron a recuperarse, estos tipos de interés tan atractivos necesariamente iban a estimular el interés por la adquisición de una vivienda. Sin embargo, los nuevos criterios para préstamos a menudo hacían que fuera más difícil obtener préstamos. Así que el impacto de unos tipos de interés bajos sobre los mercados de la vivienda dependía de la facilidad con la que un comprador típico podría acceder a una hipoteca. En algunos países como el Reino Unido, las barreras para acceder a los préstamos han sido muy importantes, con compradores primerizos teniendo que ahorrar unos ratios de ingresos personales disponibles muy altos para hacer pagos de entrada, o recurriendo a regalos dinerarios de los padres, para acceder a préstamos hipotecarios. Algunos países, como Francia, se han centrado en ayudas estatales para facilitar la entrada en el mercado de la vivienda a compradores primerizos.



Fuente: BCE

Las tasas de préstamos para vivienda en la zona euro y en muchas otras partes de Europa eran tan bajas en el otoño del 2010, que sólo tenían una dirección en la que ir: hacia arriba. El Banco Central sueco elevó su tipo de interés básico cuatro veces entre julio y diciembre del 2010. Otros tipos de interés a corto plazo inevitablemente seguirán esta pauta según continúe la recuperación económica. Además, los tipos de interés a largo plazo también han estado subiendo poco a poco. Esto se debe en parte a un reconocimiento de las necesidades de financiación de los gobiernos y a la preocupación sobre la deuda soberana en la zona euro. Pero también refleja una demanda creciente de capital con un reforzado crecimiento de la economía mundial.

Si se mira a la vivienda desde una perspectiva de activos simple, el precio de la vivienda representa el flujo real o percibido de renta por alquiler asociado a una vivienda, dividido por el rendimiento. Así que, a medida que suben los tipos de interés, habrá una presión a la baja sobre los precios de la vivienda.

Préstamos hipotecarios

Respaldando el largo auge de la vivienda en Europa hasta el 2007 hubo un incremento muy importante en la petición de préstamos hipotecarios por parte de propietarios-ocupantes e inversores. Al final del boom los ratios de préstamos en algunos países europeos estaban entre los más altos del mundo. Con el inicio de la crisis, la expectativa inicial era que muchos de estos préstamos resultarían insostenibles. En la práctica esto resultó no ser el caso y las tasas de morosidad han seguido siendo muy bajas en la mayoría de los países europeos – mucho menor que en anteriores períodos de ralentización en el mercado de la vivienda.

Otra expectativa era que, una vez empezada la crisis, los hogares altamente endeudados poco a poco reducirían sus deudas para llegar a un mejor equilibrio de bienes personales, deudas e ingresos. Hasta cierto punto esto ha estado ocurriendo. Sin embargo, los datos agregados no sugieren que la reducción de endeudamiento en préstamos hipotecarios haya sido importante en la mayor parte de Europa. Como consecuencia, muchos hogares europeos están entrando en la próxima fase de expansión con unos niveles de deuda mucho más altos de lo que era el caso para prestatarios a mediados de la década de 1990.

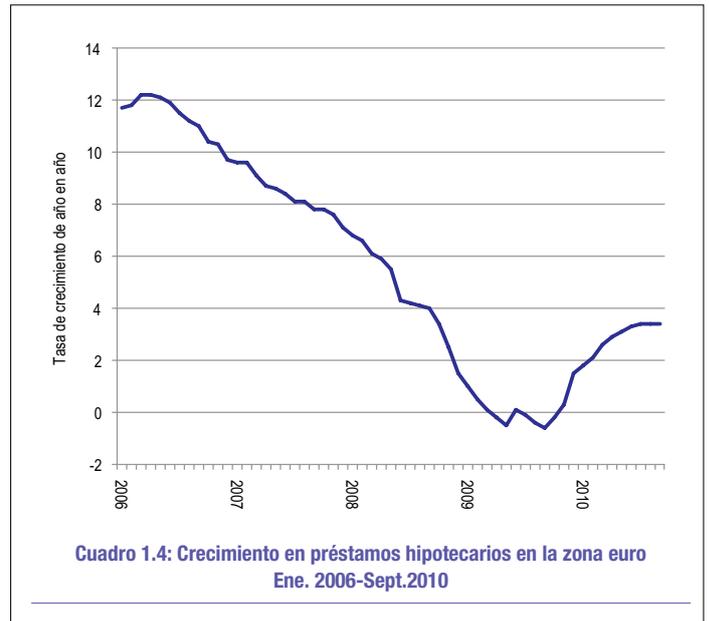
EVOLUCION DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EUROPA

Los datos del EBC para la zona euro muestran que las hipotecas estaban creciendo por encima del 10% en el 2006. Luego empezaron a ralentizarse cuando los incrementos en los tipos de interés empezaron a hacer daño. Esto fue seguido por una ausencia total de crecimiento neto en el apogeo de la crisis económica. Sin embargo, para el verano del 2009 los préstamos hipotecarios empezaban a crecer otra vez. (Cuadro 1.4).

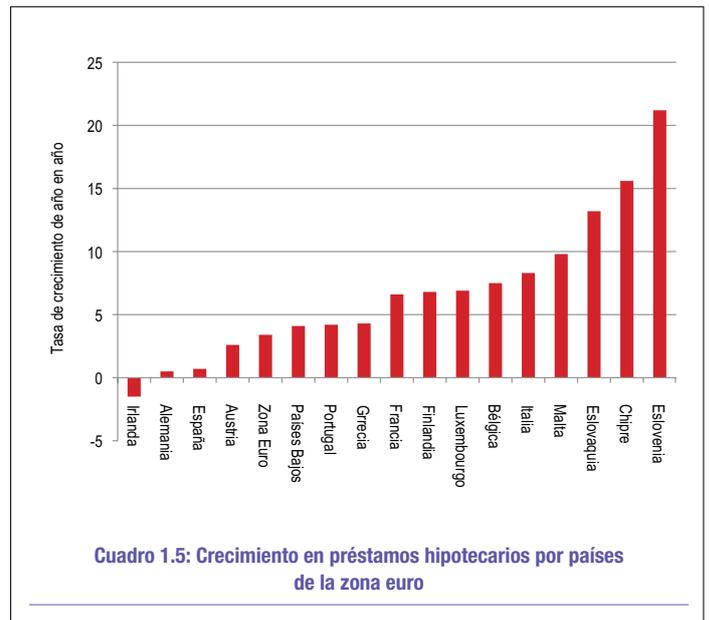
La distribución de la expansión de las hipotecas no fue igual en toda la zona euro, sino que fue completamente diferente de país a país. En los mercados deprimidos de Irlanda y España, no hubo incremento. Tampoco hubo mucho incremento en Alemania. Pero en muchos de los países que se han señalado anteriormente donde están subiendo los precios de la vivienda, los préstamos hipotecarios están creciendo y estimulando ese incremento en precios. Además en las naciones pequeñas que se han juntado a la eurozona recientemente, el crecimiento de hipotecas ha sido muy importante desde que adoptaron el euro: por ejemplo estaban subiendo en Eslovenia en más de un 20% en 2010 (Cuadro 1.5). Estos países están por lo tanto viendo un crecimiento en hipotecas similar al de España tras la entrada en el euro y Grecia cuando también entró en la unión monetaria.

La oferta de hipotecas puede bajar en el 2011. El BCE ya ha cerrado algunos de sus programas anteriores de soporte, como su programa de compra de bonos cubiertos entre el verano de 2009 y el verano de 2010. Quiere retirarse aún más de las medidas de emergencia. La regulación se está haciendo más estricta y aunque ha habido algo de mejoría en las transacciones en los mercados de capitales, no está nada claro que los sistemas bancarios e hipotecarios puedan financiar suficientes hipotecas y aguantar la competencia entre prestamistas sin ayuda.

Otros Bancos Centrales fuera de la zona euro, como el Banco de Inglaterra, son muy conscientes del enorme déficit de financiación al que se enfrentará posiblemente la financiación hipotecaria en el año próximo y más allá. Las necesidades de financiación de gobiernos con grandes déficits también competirán por el interés de los inversores, por no hablar de las potenciales ramificaciones de la crisis de deuda soberana. Así que el futuro de los mercados de la vivienda europeos presenta notables incertidumbres derivadas del sistema financiero, de las economías, de ajustes fiscales y su propia dinámica.



Tasa de crecimiento sobre el año anterior
Fuente: BCE



Crecimiento sobre el año anterior, septiembre 2010
Fuente: BCE

²Apartamentos en la capital, al final de año. Fuentes: BPE, Estonia; Ober-Haus, Lituania; ARCO, Latvia.

Inversión en vivienda

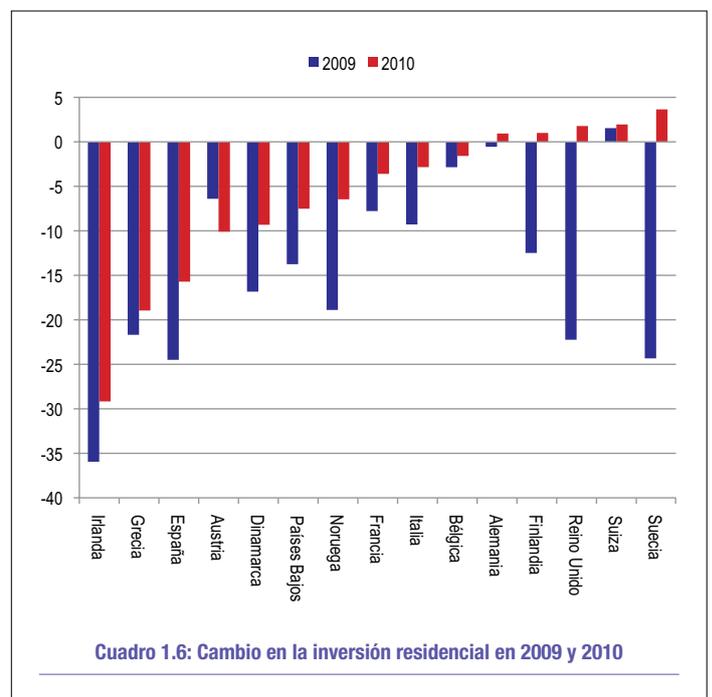
Inevitablemente en una recesión la construcción de casas va a disminuir considerablemente. Las existencias de viviendas son tanto más grandes que la nueva construcción que incluso cambios moderados en la demanda global de vivienda pueden dar lugar a importantes oscilaciones en la demanda de viviendas de nueva construcción. Pero algo mucho más grave que las explicaciones de libros de texto sobre las fluctuaciones en la producción de las industrias de bienes de inversión parece que está ocurriendo en la construcción de viviendas en Europa.

En algunos países durante los años de auge, las tasas de construcción de viviendas eran casi espectaculares, como en Irlanda, España y zonas del Mediterráneo, como Chipre. Sus mercados de la vivienda están ahora sufriendo las consecuencias, con un exceso de oferta y sus economías están debilitadas por la necesidad de desviar recursos desempleados de construcción de viviendas hacia otros usos.

Pero estos países fueron la excepción. Porque en muchas otras partes de Europa, como se ha señalado en anteriores ediciones de este informe, la construcción de viviendas respondió sólo con debilidad y lentamente a la rápida subida del precio de la vivienda. Varios países europeos tuvieron serios problemas de oferta, incluyendo Escandinavia, Benelux, Reino Unido y Europa Central y del Este. Estos problemas estructurales por supuesto no impidieron que cayera estrepitosamente la construcción en dichos países durante la recesión, porque nadie quería comprar ni la poca oferta de vivienda que aparecía. Pero, en estos sitios la expectativa normalmente sería que una vez que la demanda de vivienda se reavivase, la construcción de viviendas en estos países se recuperaría con rapidez. En cualquier caso muchos de ellos han visto grandes medidas de estímulo dirigidas a sostener la construcción de viviendas por parte de gobiernos que querían evitar una recesión económica profunda.

Hasta una ojeada a los datos de inversión en cuadro 1.6, muchos de los cuales se refieren a la construcción de viviendas, demuestra que a diferencia de los precios, o incluso hipotecas en muchos países, la construcción de viviendas continuó cayendo en toda Europa mucho después de que los mercados parecieran estar entrando en períodos de recuperación en 2009 y 2010. La manera en la que los criterios para préstamos se endurecieron muchas veces hizo daño a la compra de vivienda porque las restricciones afectaron muy negativamente a un grupo clave de clientes de constructoras de viviendas, sobre todo a los compradores primerizos. Además, se necesita mucho tiempo para montar nuevos proyectos inmobiliarios y esto se ve agravado en muchos países europeos por la estricta regulación de nuevos proyectos y las restricciones en la oferta de suelo. Sin embargo, la situación en general parece mucho peor en esta recuperación que el tratarse sólo de un proceso largo de construcción.

La disponibilidad de suelo es siempre una preocupación, sobre todo en el noroeste de Europa. Pero otro aspecto más alarmante está frenando la nueva construcción: el riesgo percibido de la inversión en proyectos inmobiliarios por parte de los bancos y otros prestamistas. Los criterios de bancos para préstamos son a menudo poco específicos con el resultado de que proyectos de construcción de nueva vivienda de primera clase pueden ser categorizados dentro de la misma banda de riesgo que proyectos comerciales de mucho mayor riesgo. Excluidos de sus fuentes tradicionales de financiación para el desarrollo, los constructores de viviendas se ven incapaces de obtener financiación suficiente para la obtención de suelo o la construcción.



Fuente: OECD

Conclusión

Según van saliendo poco a poco muchos de los mercados europeos de la vivienda de lo peor de la recesión, inevitablemente hay variaciones e incertidumbres en el desarrollo de cada uno. Una amplia diferencia entre los mercados de la vivienda europeos es también la norma, cosa que tendía a ser ocultada por el auge simultáneo en gran parte de Europa de mediados de la década del 2000.

Al mirar a la recuperación en el mercado inmobiliario que se está produciendo en la mayoría de los países europeos, esta vez parece ser diferente debido a la gravedad de la recesión, las consecuencias del auge anterior y de la crisis financiera resultante. Los mercados europeos de la vivienda no están todavía en equilibrio y es muy posible que haya más sorpresas en el camino hasta que los mercados de la vivienda vuelvan a asentarse sobre una base más amplia y más estable.





Chipre

La desaceleración del mercado de la vivienda observada desde el 2009, continuó en el 2010. El nuevo índice de RICS para Chipre informó que los precios de apartamentos habían bajado un 9% en los primeros nueve meses del 2010 y los precios de casas un 5%, esperándose una caída general del 7% para todo el año. Esto fue en torno al nivel del año anterior y hay pocas perspectivas de un repunte significativo en el mercado para el 2011.

El mercado de la vivienda es en realidad una serie de sub-mercados. La mayor división se da entre las áreas de segunda vivienda y las cinco principales ciudades donde viven la mayoría de los chipriotas. Los índices de precios de la vivienda disponibles se refieren más al mercado doméstico que al mercado de segunda vivienda. Es difícil hacer una apreciación general sobre los precios de la vivienda en zonas turísticas, pero los precios en este segmento del mercado han sido mucho más volátiles que en zonas urbanas del país: subiendo mucho más en la época de auge, pero cayendo mucho más deprisa ahora. Los expertos locales sugieren que los precios en estas zonas han caído aproximadamente un 20-25% para propiedades de buena calidad/ buenas ubicaciones, 30-35% para propiedades de buena calidad / peores ubicaciones y 40-50% para propiedades de mala calidad/ peores ubicaciones.

Otros indicadores son una mezcla. Las hipotecas han crecido bastante rápidamente a tasas de dos dígitos. El crecimiento ha sido alentado por la adhesión al euro, bajos tipos de interés para hipotecas y por una economía que, aunque se ha ralentizado, ha capeado la desaceleración mundial relativamente bien. Los datos sobre transacciones de los registros de la propiedad de Chipre han sido el indicador más duro de una fuerte caída. Las mayores caídas tuvieron que ver con compradores extranjeros, cuya presencia a mediados del 2010 había bajado un 80% desde su pico.

Los permisos de construcción, un indicador de avance de la construcción de viviendas, mostraron una caída relativamente moderada a septiembre del 2010 del 9% año a año. Los niveles de construcción de viviendas entre 2005 y 2008 eran extremadamente altos, alcanzando un máximo de 22.8 viviendas por 1,000 de población en el 2008, pero la construcción empezó a caer después de esto y aún no ha tocado fondo. El exceso de oferta se manifiesta especialmente en el mercado de segundas viviendas.



COMPORTAMIENTO RECIENTE DEL MERCADO: RESUMENES POR PAISES: FRANCIA

Francia

2010 vio la recuperación del mercado de la vivienda, pero los varios índices de precios están informando de unos resultados algo distintivos con respecto a su fuerza. El índice FNAIM de precios pedidos por viviendas existentes muestra alguna fluctuación en todo el 2010, pero dentro de una tendencia plana. En contraste, el índice oficial Notaires-INSEE de precios de la vivienda existente indicaba unos aumentos en los precios de la vivienda más significativos del 9% en el año hasta el tercer trimestre. Ambos son índices hedónicos pero el índice INSEE tiende a ir por detrás del FNAIM por 3 a 6 meses, porque se basa en las transacciones de notarios más que en los precios de partida pedidos.

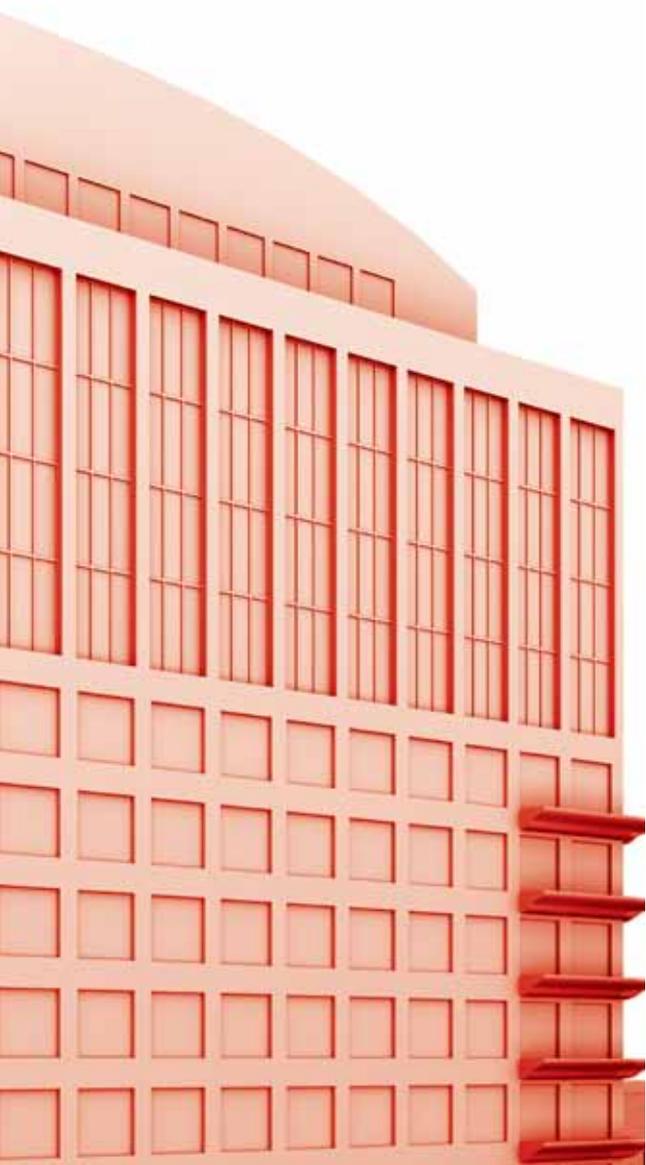
Los precios de nueva vivienda añaden un carácter más diferenciado al cuadro de movimientos en los precios de la vivienda. Los precios por metro cuadrado de nuevos pisos subieron 7% en el año 2010 al tercer trimestre, según el informe regular de CGEDD, lo cual coincide con la cifra para viviendas existentes del INSEE. Sin embargo el precio de las viviendas unifamiliares cayó un 5% en el mismo período, lo cual estaba por debajo incluso de la cifra de FNAIM.

Tomando las cifras en general, puede ser razonable adoptar una perspectiva de punto medio por la cual el mercado parece haberse recuperado pero esto no está conduciendo hasta ahora a un aumento sustancial de precios. Las encuestas de consumo de FNAIM resaltan que los compradores parecen pensar que la recuperación está ahora firmemente asentada.

Los niveles de transacciones han mejorado considerablemente, con la mitad de las pérdidas en la recesión habiendo sido recuperada otra vez hacia agosto del 2010, según CGEDD. Las ventas de nuevas viviendas también se han recuperado desde su punto más bajo a niveles similares a los de 2006 y 2007 en el otoño del 2010. El mayor crecimiento en las ventas fue en nuevos pisos y casas pequeñas, mientras que la venta de propiedades más grandes continuó disminuyendo.

Los tipos de interés de hipotecas han estado bajos, y por consiguiente ha mejorado la accesibilidad. Sin embargo, el crecimiento económico es débil y la situación financiera es todavía precaria en sus efectos sobre el mercado de la vivienda. Por otra parte, la recuperación ha sido alentada por una serie de medidas de estímulo. Estaban enfocadas hacia los compradores primerizos e inversores en viviendas de alquiler y habrían estimulado el crecimiento en precios observado en el mercado de apartamentos por encima del de casas, sobre todo en las zonas del país con precios más altos. Pero la austeridad fiscal está a la orden del día y según se vayan acabando estas medidas de estímulo, el incremento en demanda que fomentaron desaparecerá. Añadido a esto, la demanda habrá sido adelantada para aprovecharlas, y tendrá ahora que ser sustituida para que el mercado continúe a recuperarse.

La caída en precios nominales de la vivienda desde su punto más alto a su punto más bajo fue de alrededor del 9% desde mediados del 2008 a mediados del 2009, según los datos de FNAIM. Sin embargo, con las medidas de estímulo terminando y una recuperación económica bastante lenta, la expectativa es que el crecimiento en los precios de la vivienda continuará siendo moderado.



Alemania

Los precios de la vivienda crecieron alrededor de un 4% en el 2010 comparado con unas caídas del 2% en el año anterior, según el índice Hypoport. El índice vdp sugería una tasa de crecimiento algo más lenta del 2%, pero todavía positiva. La demanda y confianza en el mercado de la vivienda se vieron impulsadas por la fortaleza de la economía y había unos tipos de interés para hipotecas atractivos. Así, según los estándares alemanes de la última década las condiciones por el lado de la demanda fueron bastante fuertes en el 2010.

El mercado de la vivienda se ha comportado como ningún otro en las últimas décadas. Los cambios en precios nominales han sido relativamente moderados y estables comparados con la mayoría de los mercados en el mundo. Los precios habían tendido a la baja durante un tiempo hasta el 2009, sobre todo en términos reales, así que la reactivación de la demanda en el 2010, puede haber marcado un importante punto de inflexión.

Las tasas de construcción de viviendas han estado bajando casi continuamente desde su punto más alto, de mediados de la década de los 90, post reunificación y ahora están a un tercio de ese pico. Aunque la construcción de nueva vivienda ha estado bastante débil en el 2010, hubo alguna indicación de que el largo declive en la construcción de nuevas viviendas había pasado finalmente, pero esto se ha previsto como inminente durante bastantes años. Se necesitará que la demanda siga siendo fuerte en el 2011 para que se produzca este resultado.

Parece que el mercado de la vivienda esté en general en equilibrio entre la demanda y la oferta, aunque la oferta de vivienda es algo estrecha en algunas ciudades y regiones y los consumidores siguen siendo altamente sensibles a cambios adversos en el coste de la vivienda. La perspectiva demográfica es de caída en la población en muchas zonas del país. Es probable que los inversores y propietarios de viviendas tengan unas expectativas estables acerca de las condiciones de mercado. Así que, parece que hay pocas perspectivas de importantes subidas de precios en el mercado alemán de la vivienda en un futuro próximo, especialmente dados los problemas de la zona euro y una desaceleración potencial en los mercados de exportación del país.



COMPORTAMIENTO RECIENTE DEL MERCADO: RESUMENES POR PAISES: HUNGRÍA

Hungría

El descenso en el mercado de la vivienda daba pocas señales de suavizarse en el 2010. Los precios habían empezado a caer en términos reales en el 2007, con la llegada de la crisis financiera mundial. El declive en precios se aceleró en el 2009 y luego los precios siguieron cayendo en el 2010 a una tasa anual del 3%. El declive en precios se aceleró en el 2009 y luego los precios siguieron cayendo significativamente en el 2010 a una tasa anual de más del 10% en el segundo trimestre del 2010. En general, los precios habían bajado entonces por alrededor de un cuarto en términos reales desde su máximo a principios del 2007.

La construcción de viviendas también ha caído y las transacciones de viviendas siguen bajas. Los espacios vacíos han subido también. Así como el reflejo de los problemas persistentes en el mercado de la vivienda, algo de la bajada fue una consecuencia de las políticas anteriores que habían alentado el adelantar las compras al 2009.

El endeudamiento en moneda extranjera eclipsó el endeudamiento en Forints Húngaros durante los años entre 2005 y 2008. Los préstamos pendientes en moneda extranjera subieron a por encima del 66% del total de préstamos hipotecarios para mediados del 2010. Los préstamos en moneda extranjera siguieron siendo altos hasta el 2009. Los mercados de divisas siguieron siendo volátiles durante el 2010 y el riesgo de que los costes de estos préstamos subieran más aún eran altos al final del año.

El riesgo de crecientes impagos de hipotecas y la cuantía de las hipotecas en moneda extranjera han llevado a acciones políticas drásticas. Desde agosto del 2010, se hizo ilegal el registrar un préstamo hipotecario en moneda extranjera. Sin embargo, la gran cantidad existente de hipotecas de hogares y créditos al consumo en moneda extranjera sigue siendo un riesgo financiero permanente y considerable y una carga sobre los hogares.

Ha habido una serie de respuestas a la creciente crisis de impagos. El gobierno anunció una prórroga de la moratoria sobre los desalojos hasta mediados de abril del 2011. Los detalles legales son complicados pero las medidas fueron, primero una prohibición sobre las ejecuciones hipotecarias hasta el final del 2010 y una continuada imposición de la prohibición sobre desalojos en invierno que ha existido desde el 2003. Un nuevo régimen de ayuda para prestatarios hipotecarios que estén en dificultades que debería facilitar el levantar esta prohibición está siendo introducido, ya que es necesario para que se restablezca un mercado hipotecario que funcione.

El nuevo gobierno húngaro, elegido en 2010, sostiene que se reavivará el crecimiento y desaparecerán los déficits a través de una bajada radical de impuestos. Pero este cambio en la política es objeto de controversia y ha sido criticado internacionalmente. Con preguntas sobre la política económica y los mercados financieros europeos otra vez en crisis a finales del 2010, las perspectivas para el mercado de la vivienda húngaro en el 2011 no parecen muy esperanzadoras, a no ser que empiece a haber un fuerte crecimiento económico, como espera el gobierno.



Italia

La bajada en los precios de la vivienda se moderó en el 2010, con una caída de alrededor del 2% en términos nominales, según Scenari Immobiliari, y una caída similar del 1,6% en el índice de la media de 13 ciudades de Nomisma. El descenso general en precios desde el máximo del 2008 ha sido de alrededor del 10% en términos reales. Esto es relativamente moderado comparado con algunos otros países europeos, a pesar de que el país ha tenido una de las peores recesiones de las principales economías.

Empezaban a aparecer señales de una estabilización del mercado de la vivienda en el 2010. Esto fue sugerido en un estudio de mercado clave, la encuesta trimestral de los agentes inmobiliarios por el Banco de Italia y Technoborsa. El balance de los agentes que esperaban subidas o caídas en precios pasó a ser positivo en otoño del 2010 por primera vez desde enero del 2009, aunque los encuestados sí que expresaron gran incertidumbre sobre las perspectivas futuras del mercado.

Italia se vio directamente afectada por la crisis financiera en la zona euro a finales del 2010 y esto causó más incertidumbre y dañó la confianza de prestamistas y consumidores, que ya estaba débil. El ratio de deuda del gobierno al 120% de PNB, es casi el más alto de Europa. Por lo tanto hay mucha incertidumbre sobre la dirección de los precios a corto plazo, aunque los analistas esperan un crecimiento en precios de la

vivienda plano o incluso modesto para el 2011. En un tono más positivo, los propietarios de viviendas no tienen demasiada deuda, el crédito sigue estando disponible, los tipos de interés de hipotecas están a niveles históricamente baratos, y no hay que preocuparse por un exceso de oferta de vivienda. Los problemas que aquejan algunos otros mercados de la vivienda europeos parecen no ser aparentes en Italia.

Las cifras de construcción de nueva vivienda tienden a ser difíciles de pronosticar con exactitud debido a la extensión de la construcción que tiene lugar fuera del marco oficial. Este marco institucional ayuda a mantener una oferta de vivienda relativamente abundante. Es más, la construcción extraoficial se hace bajo pedido, lo cual limita la amenaza de una sobreoferta. La escasez real de propiedades, que hace subir los precios, se encuentra sobre todo en las grandes ciudades del centro y del norte.

La venta de viviendas cayó en picado a medida que la economía entró en recesión en el 2008. El descenso continuó en el 2009, pero luego subió alrededor de un 10% en el 2010. Aun así, las transacciones siguen siendo una quinta parte menos que antes de la crisis. El aumento de los tipos de interés antes del 2009 había ayudado durante algunos años a contener la demanda de hipotecas. Sin embargo los tipos cayeron considerablemente en el 2009, y se mantuvieron bajos en el 2010. Esto ha contribuido a indicios de una modesta recuperación.



COMPORTAMIENTO RECIENTE DEL MERCADO: RESUMENES POR PAISES: **PAISES BAJO****Países Bajo**

El mercado de la vivienda se mantiene tranquilo, según los datos estadísticos de los Países Bajos. Los precios de la vivienda han bajado, pero el cambio es moderado. En octubre del 2010 los precios habían bajado un 1,1% comparado con el año anterior. Sin embargo, en lugar de destacar un descenso en precios, puede ser más razonable decir que el mercado se ha estancado en términos de precios durante la mayor parte del 2010, con cierta debilidad en los últimos meses del año que se podría deber a factores estacionales. En general los precios no han caído mucho desde su máximo en el 2008: bajando un 7%, mayormente entre el otoño del 2008 y el otoño del 2009.

En contraste con precios relativamente estables, las transacciones han caído bastante severamente. Habían caído un 10% en el tercer trimestre comparado con el año anterior, y para entonces habían caído alrededor del 40% desde su pico en el 2006. La causa principal de la reducción en transacciones sigue siendo una baja confianza del consumidor y una demanda débil. Los prestamistas hipotecarios también se mantienen cautos respecto a las perspectivas de mercado y han seguido endureciendo los criterios para dar préstamos.

La construcción de nueva vivienda sigue estando afectada por la desaceleración. Las terminaciones cayeron alrededor de un quinto comparado con el año anterior en la primera mitad del 2010. Mucha de esta caída se concentró en el sector de

propietarios de viviendas, pero la información sobre permisos indica que las cantidades sostenidas de construcción de vivienda social por parte de corporaciones de viviendas en los últimos años probablemente caigan considerablemente en un futuro próximo. Así que, con los subsidios para construcción temporal de viviendas retirándose, el declive en la construcción de viviendas probablemente todavía no ha tocado fondo.

Más de un tercio de los hogares viven en viviendas de protección oficial, pero un reglamento reciente de la Unión Europea ha forzado a las instituciones responsables de estas a adoptar un criterio más centrado en los grupos de menores ingresos. Como resultado, los alquileres para muchos subirán, un programa de ventas se ha acelerado, y muchos que pudieran haber esperado ser alojados en el sector, ya no podrán serlo. Todo esto representa un cambio radical en el sector de la vivienda y es probable que se tarde un tiempo en ver todas las consecuencias. Sin embargo un estímulo para el sector privado está en marcha, sobre todo respecto a ocupación por propietarios.

El mercado de la vivienda fue sustentado por unos niveles record de endeudamiento durante la década de los 2000, a unos altos ratios medios de proporción préstamo a proporción valor, y el endeudamiento en hipotecas continúa siendo alto. Como consecuencia el nivel de endeudamiento en hipotecas de muchos propietarios ocupantes es excepcionalmente alto para los estándares internacionales.



Polonia

El descenso en el mercado de vivienda nueva disminuyó en el 2010, después de que los precios hubieran caído un 8% en el 2009. Hubo otra pequeña caída de precios de alrededor del 3%, según REAS, pero las ventas y construcción de nuevas viviendas habían subido comparado con el año anterior. De hecho, los proyectos de promotores subieron un 50%. Una economía más fuerte fue la razón de esto, aunque sigue habiendo mucha incertidumbre.

No hay ni un índice oficial de precios de la vivienda ni uno ajustado a la calidad, así que hay que fiarse de unas medidas de precios pedidos para nueva vivienda no ajustadas a la calidad en las ciudades más importantes del país. Las dos fuentes indican que los precios de nueva vivienda cayeron alrededor del 3%, con mucha de la caída concentrada en la primera mitad del año.

El grado del anterior auge en precios fue dramático. Los precios se duplicaron en el corto período entre 2004 y 2007 y los inversores extranjeros y especuladores entraron a saco pero ahora no se les ve por ninguna parte. Así que, la caída desde su punto máximo hasta ahora es pequeña en comparación con el aumento al principio. Queda por ver si los precios de antes o después del auge son mejor indicador de la disposición de pago a largo plazo de los consumidores.

El volumen de negocio en mercados de nueva vivienda en las seis ciudades más grandes en el 2010, seguía siendo inferior al de dos años antes, pero se había recuperado alrededor de un quinto desde su peor período a principios del 2009, según REAS. Sin embargo, existe todavía un amplio stock de viviendas sin vender, lo cual frenará cualquier potencial subida de precios en el 2011. Las restricciones al crédito continúan limitando el mercado de pisos de lujo. En el mercado de viviendas existentes, las mayores caídas tras el auge fueron en pisos en ubicaciones pobres y las construidas en la era de las tecnologías de panel de hormigón. Sin embargo, incluso aquí hubo señales de que los precios están estabilizándose.

Los mercados hipotecarios siguieron creciendo en el 2010, pero a una tasa reducida. El abandono del endeudamiento en moneda extranjera que empezó en el 2009, siguió en el 2010, debido a factores de demanda, reglamentación y de subsidios. Los datos del Banco Central indican que los préstamos en Zlotys ahora representan el 80% de nuevos préstamos, con préstamos en euros representando la mayoría del resto. Los tipos de interés en la moneda nacional son mucho más altos, así que el cambio desde préstamos en moneda extranjera con tipos más bajos ha tenido un efecto negativo sobre la demanda de vivienda, porque muchos compradores parecen fijarse sólo en los actuales gastos mensuales cuando compran.

Una de las ayudas del gobierno a la demanda de vivienda es su programa de “una familia en su propia casa”, que proporciona unos subsidios importantes para los intereses hipotecarios de compradores primerizos. Las enmiendas introducidas durante la crisis lo hacen mucho más atractivo y viable ahora como opción de préstamo para muchos más compradores y cubre una gran parte de sus gastos de intereses de hipoteca. El Banco Central calculaba que casi la quinta parte de todas las hipotecas fueron concedidas bajo este marco en el primer semestre del 2010. Sin embargo este subsidio es costoso, y es poco probable que dure mucho más tiempo, sobre todo porque hay unas presiones considerables para reducir el déficit fiscal.



COMPORTAMIENTO RECIENTE DEL MERCADO: RESUMENES POR PAISES: ESPAÑA

España

La desaceleración en el mercado de la vivienda continuó en el 2010, aunque se vieron algunos indicios de un menor descenso, con el índice INE en particular mostrando una debilidad modesta en precios y un pequeño fortalecimiento trimestre a trimestre. Sin embargo otros índices daban unos resultados más pesimistas, con una bajada de alrededor del 4% por año. Sin embargo otros índices daban unos resultados más pesimistas, con una bajada de alrededor del 4% en el año en octubre. Como la economía en general y los mercados financieros siguen teniendo problemas importantes, no es ni mucho menos seguro que se haya llegado ya al final de la desaceleración en el mercado de la vivienda.

La demanda de vivienda en el 2010 se mantuvo gracias a mejoras en la disponibilidad y el coste de la financiación, con los tipos de interés de hipotecas en mínimos históricos. Unas medidas fiscales hicieron que se adelantara la compra de viviendas al 2010, incluyendo la retirada parcial previamente anunciada de las deducciones fiscales por vivienda principal, efectivas desde enero del 2011.

Ha habido una caída del 15% desde los máximos del auge en vivienda existente y probablemente algo menos en vivienda nueva. Teniendo en cuenta la inflación general en precios, esto sugiere una caída real en los valores de vivienda existente de aproximadamente 22%, una de las más grandes en Europa hasta la fecha.



Es difícil medir la sobre oferta de viviendas vacías, pero es importante. Algunas viviendas nuevas sin vender son segundas viviendas, pero muchas son posibles primeras viviendas. La cifra puede ser de un 3 a 4% del stock total de viviendas – 0,75 a 1 millón de viviendas. La reticencia de la oferta para situar en el mercado las viviendas acabadas sin vender puede ayudar a explicar el descenso más o menos lento de los precios de nuevas viviendas. Sin embargo, con el paso del tiempo el impacto sobre precios es probable que cambie, y la existencia de una oferta potencial tan grande es posible que tenga un efecto cada vez más desestabilizador en lugar de moderador sobre la evolución de los precios.

La construcción de viviendas señala un proceso parecido de declive. Alcanzó su punto máximo a niveles extraordinariamente altos en los últimos años del auge. Desde entonces la producción ha caído en picado y se espera que el inicio de nuevas viviendas caiga por debajo de 80,000 para finales del 2010, lo cual puede que no sea todavía el mínimo.

La magnitud de los cambios de precios que se ha producido y los riesgos de más ajustes a la baja varían en todo el país y por segmento de mercado. A nivel nacional, algunos analistas argumentan que los precios todavía tienen que caer mucho más. En general los problemas de la zona euro, altos niveles de deuda en el sector privado, un continuado exceso de oferta de vivienda y el lento ritmo de recuperación económica sugieren que es correcto ser cauto sobre las perspectivas del mercado de la vivienda en el 2011.

Suecia

El boom en el mercado de la vivienda en Suecia continuó en el 2010. En el tercer trimestre los precios habían subido un 5% en el año, según Estadísticas de Suecia. En el otoño hubo una cierta moderación del alto crecimiento de los precios que se había producido en la primavera y el verano. Esto sugiere que el mercado empezaba a verse afectado por unos tipos de interés al alza y un límite recientemente impuesto sobre los ratios de proporción préstamo a proporción valor.

Es poco probable que los tipos de interés vayan a aumentar mucho, aunque están subiendo poco a poco, por lo que el endeudarse seguirá siendo atractivo. El crecimiento económico también es probable que se mantenga alto, lo cual seguirá impulsando la demanda de vivienda. Mientras tanto la oferta sigue siendo muy escasa. Falta por ver si la disminución en el poder de compra, las preocupaciones de los consumidores sobre futuras subidas en tipos de interés, y cualquier otra medida política adicional son suficientes para contrarrestar del todo las fuerzas expansivas.

En cuestión de vivienda, el mercado sueco tiene dos mitades: las ciudades que crecen y sus regiones circundantes, donde la demanda siempre supera la oferta, y el resto del país, donde suele prevalecer la situación contraria de una demanda general débil y un exceso de oferta de viviendas de calidad inferior, muchas de ellas en el sector de protección oficial.

En contraste con los precios, otros indicadores de Estadísticas Suecia resaltan que el mercado de la vivienda está en un nivel más reducido que antes de la recesión. Las ventas de viviendas se desplomaron en la época de crisis, sobre todo en la segunda mitad del 2008 y entrando en el 2009. A pesar de que subieron otra vez a principios del 2010, luego titubearon y quedaron por debajo de sus niveles de antes del 2008.

La construcción de viviendas no se ha recuperado mucho tras las fuertes caídas anteriores, que empezaron en el 2007. Al principio esta desaceleración fue causada por un cambio en la política, con la retirada al final del 2006 de unos subsidios que existían desde hace un tiempo, provocando una aglomeración de inicios de nuevas viviendas en ese año para luego dar lugar a una mayor caída debido a la crisis financiera. La construcción de nuevas viviendas se mantiene ahora a niveles bajos, y con el final de las medidas de estímulo, las perspectivas de una recuperación sostenida son flojas. Los muy arraigados problemas de oferta de vivienda en zonas urbanas de crecimiento, que tuvieron un papel tan importante en el largo auge anterior de los precios de la vivienda, parece que están abocados a continuar.





RICS Europe

Liliane Van Cauwenbergh
t +32 2 733 10 19
e ricseurope@rics.org

European press contact

Laura Lindberg
t +32 2 739 42 27
e llindberg@rics.org

RICS Baltics

Anabel Rodriguez
e arodriguez@rics.org

RICS Belux

Ed Nypels
t +31 611956302
e enypels@rics.org

RICS CEE

Anna Orcsik
t +36 20 262 88 91
e aorcsik@rics.org

RICS Cyprus and Greece

Liana Toumazou
t +357 99 540 882
e ltoumazou@rics.org

RICS Deutschland

Judith Gabler
t +49 69 65 00 75-0
e jgabler@rics.org

RICS España and Portugal

Lali Pensado
e epensado@rics.org

RICS France

Marc Ménagé
t +33 6 79 02 50 31
e mmenage@rics.org

RICS Italia

Philippe Cros
t +39 02 7200 6090
e pcros@rics.org

RICS Nederland

Ed Nypels
t +31 70 419 07 19
e enypels@rics.org

RICS Nordic

Mikael Wadsten
t +46 8 410 95 800
e nwadsten@rics.org

RICS Österreich

Kristin Bammel
t +49 (0) 69 65 00 75 20
e kbammel@rics.org

RICS Polska

Anna Konieczna
t +48 695 640 340
e akonieczna@rics.org

RICS Russia & CIS

Vera Rukina
t +495 941 8574
e vrukina@rics.org

RICS Switzerland

Mary Ann Reynolds
t +41 71 888 6963
e mareynolds@rics.org

RICS Turkey

Anabel Rodriguez
e arodriguez@rics.org

Promoción de estándares profesionales en suelo, propiedad y construcción.

RICS es la cualificación más importante del mundo para n de calidad profesional en suelo, propiedad y construcción.

En un mundo donde cada vez más personas, gobiernos, bancos y organizaciones comerciales exigen una mayor fiabilidad de **ética y niveles de calidad profesional**, el alcanzar un estatus RICS es **la señal reconocida de profesionalidad inmobiliaria.**

Más de **100 000 profesionales inmobiliarios**, trabajando en las más grandes economías establecidas y emergentes del mundo, ya han reconocido la importancia de asegurar un estatus RICS haciéndose miembros de la misma.

RICS es una entidad profesional **independiente** establecida originalmente en el Reino Unido por Cédula Real. Desde 1868, RICS se ha comprometido a establecer y mantener los niveles más altos de **excelencia e integridad – ofreciendo un asesoramiento objetivo y autorizado** sobre asuntos clave que afectan a empresas y a la sociedad. RICS es un **regulador** tanto de sus miembros individuales como de empresas, permitiéndole mantener **los más altos niveles** y ofreciendo la base para la **confianza de clientes no igualada** en el sector.

RICS tiene una red mundial. Para más información simplemente contacte la oficina RICS pertinente o nuestro centro de contacto.

Europe

(excluding
United Kingdom)
Rue Ducale 67
1000 Brussels
Belgium

t +32 2 733 10 19
f +32 2 742 97 48
e ricseurope@rics.org

Asia

Room 1804
Hopewell Centre
183 Queen's Road East
Wanchai
Hong Kong

t +852 2537 7117
f +852 2537 2756
e ricsasia@rics.org

Americas

60 East 42nd Street
Suite 2918
New York, NY 10165
USA

t +1 212 847 7400
f +1 212 847 7401
e ricsamericas@rics.org

Oceania

Suite 2, Level 16
1 Castlereagh Street
Sydney
NSW 2000
Australia

t +61 2 9216 2333
f +61 2 9232 5591
e info@rics.org.au

United Kingdom

Parliament Square
London SW1P 3AD
United Kingdom

t +44 (0)870 333 1600
f +44 (0)207 334 3811
e contactrics@rics.org

Africa

PO Box 3400
Witkoppen 2068
South Africa

t +27 11 467 2857
f +27 86 514 0655
e ricsafrica@rics.org

Middle East

Office F07, Block 11
Dubai Knowledge Village
Dubai
United Arab Emirates

t +971 4 375 3074
f +971 4 427 2498
e ricsmiddleeast@rics.org

India

48 & 49 Centrum Plaza
Sector Road
Sector 53, Gurgaon – 122002
India

t +91 124 459 5400
f +91 124 459 5402
e ricsindia@rics.org