

SIN FRONTERAS

Joaquín López-Dóriga Ostolaza

joaquinld@eleconomista.com.mx



La gran depresión del mercado residencial

Los precios de las viviendas acumulan nueve meses consecutivos a la baja y lo peor es que el ritmo de disminución ha venido acelerándose cada mes

El martes de esta semana se publicaron los datos más recientes del desempeño del valor de las viviendas a nivel nacional en EU.

El índice Case-Schiller, que mide el valor promedio de las viviendas en las principales zonas urbanas del país, revela una nueva caída en el valor promedio de las viviendas y confirma que el sector residencial está viviendo su propia gran depresión.

Los datos a marzo manifiestan una caída en el valor promedio de las viviendas de 4.2% durante el primer trimestre del 2011, aunada a una caída de 3.6% en el cuarto trimestre del 2010.

La disminución ha llevado a los precios de las viviendas por debajo de los mínimos del 2009, a la par de los niveles observados en el 2002 y 34% por debajo del máximo alcanzando en el segundo trimestre del 2006.

Estos datos duros nos revelan que la efímera recuperación observada en los precios de las viviendas durante finales del 2009 y la primera mitad del 2010 fue artificialmente impulsada por estímulos fiscales a la vivienda. Desde que se extinguieron estos beneficios fiscales, los precios de las viviendas acumulan nueve meses consecutivos a la baja y lo peor es que el ritmo de disminución se ha venido acelerando cada mes.

Adicionalmente, los datos más recientes revelan que la caída en el nivel de precios se está observando en prácticamente todas las ciudades importantes de EU. Las

urbes que presentaron nuevos mínimos incluyen Atlanta, Charlotte, Chicago, Cleveland, Detroit, Las Vegas, Miami, Minneapolis, Nueva York, Phoenix, Portland y Tampa.

Hace más de un año mencionamos en este espacio que la recuperación vigente en ese momento en el mercado residencial podría ser un espejismo y que la situación aún era frágil.

La razón principal de nuestra preocupación era que, a pesar de la recuperación experimentada en los precios de las viviendas entre mayo y diciembre del 2009, casi una tercera parte de todas las casas adquiridas con una hipoteca (casi 15 millones de viviendas) tenía un valor de mercado inferior al tamaño de la hipoteca con la que fue adquirida.

En ese momento, mencionamos que en ese contexto era muy probable que varias familias prefirieran dejar de pagar su hipoteca y permitir al banco adjudicarse la propiedad antes de seguir haciendo pagos en una vivienda cuyo valor era mucho menor que el crédito con el cual fue adquirida. Más adjudicaciones implican más ventas en remate y, por lo tanto, mayor presión en los precios de las viviendas.

A pesar de algunas señales positivas en otros sectores de la economía, hay pocas razones para esperar un cambio de tendencia en la situación del mercado residencial.



Fecha 02.06.2011	Sección Valores y Dinero	Página 10
---------------------	-----------------------------	--------------

Mientras exista un inventario importante de viviendas en venta, será difícil ver una recuperación en los precios de éstas. Es importante reconocer que, si bien los constructores están empezando a reducir su inventario no vendido de casas nuevas, esto se está dando en medio de un considerable ajuste en los niveles de precios.

Adicionalmente, a pesar de la nula actividad en el mercado de construcción de casas nuevas, el número de viviendas usadas entrando al inventario de casas a la venta sigue creciendo.

Éstas son viviendas que están en incumplimiento en sus hipotecas pero donde se viene completando el proceso judicial de adjudicación y venta por parte de los acreedores.

Por estas razones, Morgan Stanley anticipa que los precios de las viviendas a nivel

nacional podrían disminuir entre 6 y 11% adicional durante lo que resta del 2011.

La gran depresión del mercado residencial está impactando de manera negativa la confianza del consumidor. Hay millones de familias que, además de estar perdiendo su casa, tienen grandes dificultades para encontrar trabajo.

Adicionalmente, el aumento en el precio de la gasolina está provocando una reasignación del gasto familiar.

Estos factores se están empezando a reflejar en una desaceleración en el crecimiento económico de EU. Recordemos que el PIB del primer trimestre creció tan sólo 1.8 por ciento.

El segundo trimestre podría revelar una mayor desaceleración y hacer más evidente la fragilidad de la economía americana.