
Residencial

La vivienda en Estados Unidos, ¿a las puertas de una nueva burbuja?

Estados Unidos se enfrenta a una nueva recesión. En la anterior, el colapso mercado de la vivienda fue uno de los gérmenes, ¿ocurrirá lo mismo en 2019?

Berta Seijo
21 ene 2019 - 04:55



Burbuja. Esta es una de las palabras más repetidas en los informes y artículos de los principales medios de comunicación estadounidenses cuando se refieren a la situación de la vivienda en el país. Los datos apuntan a una ligera desaceleración, pero la demanda y los precios continúan creciendo a buen ritmo, y los analistas ya señalan que, más que un estallido de una burbuja, el sector está ante un ligero tropiezo.

Según medios internacionales como *Bloomberg*, *Reuters* o *Wall Street Journal*, **existen un 40% de posibilidades de que Estados Unidos entre en recesión en 2019**. Si en la anterior, la crisis del sector inmobiliario y, en particular, de la vivienda, fue uno de

los gérmenes, ¿ocurrirá lo mismo este año?

Según el informe *Perspectivas del sector inmobiliario para 2019*, elaborado por BBVA Research, **los precios de la vivienda continuarán creciendo en el próximo bienio, aunque con subidas más moderadas**, con alzas del 4,9% en 2019 y del 4,2% en 2020, frente al 5,9% de 2018. Asimismo, la entidad augura buenos tiempos para el mercado residencial estadounidense, respaldado por la demografía y la creación de nuevos hogares.

Pese a la escasez de suelo edificable en las zonas más cotizadas del país, **las construcciones de nuevas viviendas van en aumento año tras año**. En 2017, se iniciaron 1,21 millones de promociones residenciales; en 2018, 1,26 millones, y se prevé que, en 2019, se registren 1,29 millones de nuevas edificaciones. La buena salud del mercado laboral y la ralentización del aumento de los tipos de interés de las hipotecas han impulsado este tipo de proyectos.

En este sentido, ocurre lo mismo con **las licencias de construcción otorgadas, que también van al alza desde 2015, cuando se concedieron 1,18 millones de permisos**. El año pasado, los permisos para nuevas promociones fueron 1,32 millones, y se espera que, a lo largo de este ejercicio, se llegue a 1,35 millones de licencias.

En cuanto a la compraventa de viviendas de segunda mano, **el mercado alcanzó su nivel máximo en 2017**, registrando una tendencia a la baja durante gran parte de 2018 como consecuencia de la reducción tanto de la oferta como de la demanda.

“Un factor que podría afectar al avance del mercado de la vivienda usada en Estados Unidos es el alto grado de precaución por parte de los compradores potenciales, tras el batacazo sufrido por los propietarios que compraron sus casas entre 2005 y 2007”, según se desprende del estudio.

La subida de tipos, ¿un lastre para la demanda?

El tipo de interés fijo de los créditos hipotecarios a treinta años alcanzó su nivel máximo, situándose en el 4,94%, a mediados de noviembre de 2018, un punto porcentual más que en el ejercicio anterior. “Este incremento equivale a que las familias tengan que destinar un 2,4% más de sus ingresos, aproximadamente 1.462 euros, a la vivienda”, apuntan en el informe.

A cierre del pasado ejercicio, el tipo de interés fijo de las hipotecas a treinta años, que representan más del 70% de los préstamos para la compra de viviendas, se situaba en torno al 4,5%. BBVA estima que esta tasa se estabilizará en torno al 5% a corto medio plazo.

En cualquier caso, todo apunta a que las últimas subidas de los tipos de interés no han afectado sobremanera a la demanda en el mercado residencial estadounidense. “**Los millennials están alcanzando la edad adulta, formando su propia familia y buscando viviendas unifamiliares** en zonas suburbanas, mientras que la mayor parte de los miembros de la generación del *baby boom* empiezan a ir a la caza de activos de menor tamaño”, apuntan desde BBVA.

Por territorios, para los próximos años se prevé que se mantenga el atractivo de las grandes áreas metropolitanas de la costa y que la falta de viviendas asequibles conduzca a muchos residentes a trasladarse a zonas metropolitanas más pequeñas y ubicadas en el interior del país.

Casas vacías, pero más caras

La escasez de oferta de viviendas de obra nueva ha sido uno de los puntos característicos del mercado inmobiliario estadounidense desde la última crisis. No obstante, el parque de vivienda vacía ha aumentado en las zonas no metropolitanas en los últimos doce meses, especialmente en estados como Alaska y Virginia Occidental, que registran las mayores tasas de desocupación de viviendas en propiedad. En el otro lado de la balanza, se encuentra Nueva Inglaterra.

Por último, según la Agencia Federal de Financiación de la Vivienda, **la revalorización de los precios de la vivienda sigue siendo fuerte, situándose en el 5,1%** en los activos más deseados, impulsado por una oferta que no se ajusta a los requerimientos de la demanda.

En este sentido, la mayor revalorización del coste de los activos se anotó en Las Vegas, donde el precio de la vivienda se incrementó a una tasa nominal del 18% en el tercer trimestre de 2018, según los últimos datos publicados por la entidad.