

Las familias soportan el 72% de la pérdida inmobiliaria producida en estos 4 años de crisis

Patrimonio medido por la Tenencia de Vivienda

El Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE) y la Fundación BBVA han publicado (agosto 2012) un estudio sobre “El stock de capital en viviendas y en otras construcciones en España y su distribución territorial”.

Según sus estimaciones, el valor de las viviendas existentes (residencial y suelo) alcanzó un máximo en 2008 del orden de los 5.300 miles de millones (m.m.) de euros (5,3 billones) y se calcula que ha sufrido una pérdida debida a la caída de precios. Aún corrigiendo (compensando en parte) por la posible obra nueva e incremento de la superficie construida, parece que la pérdida puede aproximarse al 25-30%, es decir entre los 1.300 y los 1.600 m.m. de euros sobre los 5.300 del valor al inicio de la crisis. Tomando un valor intermedio de 1.500 m.m. como pérdida de valor y restando de los 5.300 m.m. iniciales (2008) obtenemos un valor final de 2012 de 3.800 m.m.

Estas cifras solo evalúan vivienda, al margen de que habría que añadir el deterioro en los precios de otras construcciones privadas, como: locales comerciales, naves industriales y oficinas, que IVIE-Fundación BBVA estiman en un valor del orden de 1.600m.m. (2009).

A la cifra de impacto negativo sobre la vivienda (una pérdida de 1.500 m.m.) todavía habría que aplicar una devaluación del orden del 20% en el conjunto de estos cuatro últimos años de crisis, una pérdida adicional de patrimonio inmobiliario de más de 300 m.m. No parece disparatado admitir, pues, una pérdida total de 1.800 m.m. de euros. En cuatro años de crisis se ha generado una pérdida de patrimonio en los agentes económicos españoles por el equivalente a casi dos años de PIB (Producto Interior Bruto que dimensiona el tamaño de la economía).

El impacto en los Hogares cerca de los 75.000 euros por hogar

El Banco Central Europeo ha publicado en abril de 2013 un estudio estructural sobre patrimonio real y financiero de los hogares, calculado para 15 países de la Eurozona a través de 62.000 encuestas y referido a los años previos a la crisis (2007/2008).

El dato calculado para España (2007) es de 324.000 euros de promedio por hogar. De ellos 292.000 corresponderían a activos reales (inmuebles, negocios de los autoempleados y valores de vehículos o productos de especial valor como joyería y artículos de arte) y los 32.000 restantes a activos financieros netos.

Comparativamente, nuestro país presentaba (al inicio de la crisis) una posición destacada en cuanto a riqueza familiar, explicable por la habitual tenencia de viviendas en propiedad y sus precios elevados y al alza, con tipos de interés real reducidos en su endeudamiento hipotecario a largo plazo para la adquisición de nuevas viviendas.

En igualdad de otros condicionantes, la caída de riqueza de los hogares se podría calcular, aproximadamente, por la pérdida de valor de los inmuebles, del orden del 30% hasta el momento actual, y que afectaría a algo más del 77% de sus activos totales, que es el peso de viviendas y otras edificaciones según la encuesta.

Por tanto, una pérdida cercana a los 75.000 euros por hogar y del orden de 1.300 m.m. de euros para el conjunto de los algo más de 17 millones de hogares españoles.

Comparativamente con la cifra estimada anteriormente para el patrimonio inmobiliario total (unos 1.800 m.m.), para el conjunto de agentes económicos, supondría que las familias habrían soportado aproximadamente del orden del 72% de la pérdida total.

Antonio Pulido

Director General CEPREDE

Leer más en Link

http://www.ceprede.es/area_comunicacion/novedades/Nota%20CEPREDE%2020131014.pdf