

Nota de Prensa

Fecha: 19 de noviembre de 2008
Contacto: Xavier Janer Serra
Teléfono: 91 568 42 75 / 679 195 831
e-mail: xavier.janer.serra@es.pwc.com

Informe de PricewaterhouseCoopers y del Urban Land Institute

El sector inmobiliario en EEUU atraviesa su peor momento desde la crisis del 92 y tocará fondo en 2009

- El valor de los inmuebles caerá entre un 15% y un 20% desde los máximos alcanzados en 2007, y a finales de 2010 se podría iniciar una lenta recuperación marcada por la aversión al riesgo, la restricción de la financiación y una economía debilitada.
- Por sectores, únicamente los apartamentos mantienen cierta fortaleza gracias a que, muchos jóvenes y adultos no pueden afrontar los pagos de una casa en propiedad y optan por el alquiler, lo que permite mantener el sector relativamente saneado. La inversión descenderá en el resto de sectores: activos industriales, oficinas, hoteles y locales comerciales

Madrid, 19 de noviembre de 2008. El sector inmobiliario estadounidense atraviesa su peor momento desde la crisis que ya vivió el mercado entre 1991 y 1992 y tocará fondo en 2009. La rentabilidad total de la inversión en activos inmobiliarios decrecerá por primera vez en veinte años y el valor de los inmuebles caerá entre un 15% y un 20% desde los máximos registrados en 2007. A partir de finales de 2010 se podría iniciar una lenta recuperación marcada por la aversión al riesgo, la restricción de la financiación y una economía debilitada. Estas son las principales conclusiones que ofrece la trigésima edición del informe **Tendencias del Mercado Inmobiliario en Estados Unidos 2009**, realizado por **Urban Land Institute y PricewaterhouseCoopers**. El informe se realiza a partir de la información que proporcionan más de 600 encuestas y entrevistas a expertos del sector: inversores, promotores, inmobiliarias, entidades de préstamo, brokers y consultores.

El informe destaca algunas de las tendencias que se producirán antes de que el mercado inmobiliario pueda recuperarse:

- el endurecimiento de las condiciones crediticias junto con la débil situación de la economía americana seguirá lastrando el mercado de la vivienda residencial
- los REITs -sociedades de inversión inmobiliaria- serán los fondos que liderarán la recuperación del mercado
- la caída de la demanda en el sector no residencial no afectará al mercado inmobiliario de forma significativa hasta 2009
- la reducción de los costes energéticos se convertirá en una prioridad para el futuro

Los encuestados destacan **que el sector atraviesa el peor momento desde la crisis que ya vivió el mercado entre 1991 y 1992**. Para los expertos, “solamente cuando se reestructure la financiación de los inmuebles se corregirán los precios y el mercado tocará fondo. Este proceso puede provocar la pérdida de puestos de trabajo y el cierre de algunas compañías”. El año 2009 será malo para lo promotores: no parece que haya posibilidades de financiación para obra nueva y los proyectos recién terminados no será fácil venderlos por las bajas previsiones. Las perspectivas de promoción en la mayoría de ciudades y sectores se acercarán a mínimos históricos.

Por sectores, **únicamente los pisos mantienen cierta fortaleza** gracias a que, cada vez más jóvenes y adultos no pueden afrontar los pagos de una casa en propiedad y optan por el alquiler, lo que permite mantener el sector relativamente saneado. El sector industrial se debilitará por la caída del consumo, se fabrican y distribuyen menos productos; las oficinas también caerán por el freno de expansión de muchas compañías (incluso algunas reducen sus dimensiones); por último, en época de recesión se recortan viajes de negocios u ocio, lo que perjudicará al sector de hoteles.

Los inversores deben centrarse en estrategias de gestión de los activos y de arrendamiento para mantener y atraer nuevos inquilinos y evitar, de esta forma, la caída de flujos de efectivos al mercado. **Los expertos coinciden en que, una vez se recupere la liquidez, los inversores deberán contentarse con rentabilidades más moderadas**. Cuando vuelva la liquidez, las entidades financieras pedirán unos requisitos más estrictos a la hora de prestar grandes sumas de capital lo que impedirá un endeudamiento elevado de las compañías. Por su parte, se abre una excelente oportunidad para aquellos inversores que dispongan de liquidez porque podrán comprar a precios bajos y recapitalizar a los propietarios con dificultades.

El estudio destaca algunos de los aspectos clave para el mercado en el 2009. Los más importantes serán de índole económica o financiera como el empleo, las evoluciones de los tipos de interés, los costes energéticos -especialmente la dependencia del crudo- o la inflación. Todos ellos de considerable importancia según el informe. En menor medida, también se identifican importantes asuntos relacionados con cuestiones político-sociales como la inmigración o la amenaza terrorista. En relación a los aspectos relacionados directamente con el mercado del Real Estate, los costes provenientes de los materiales de la construcción continúan siendo lo que más preocupa a los expertos.

El informe también elabora un ranking con las ciudades de Estados Unidos con un mayor atractivo de inversión en 2009. Para el próximo año, los ratios caen en casi todas las ciudades y sectores. Ante unas pesimistas perspectivas de inversión, los expertos siguen prefiriendo los conocidos núcleos costeros, bien comunicados a nivel internacional. Al frente de la clasificación se sitúan Seattle y San Francisco, seguidas por Washington D.C, Nueva York y Los Ángeles. Destaca la entrada, por primera vez en más de diez años, de Houston en el *top ten* gracias al impulso de su industria energética. Los mercados con una mayor exposición a la debacle inmobiliaria caen en picado, especialmente Florida, el Sur de California y el suroeste.

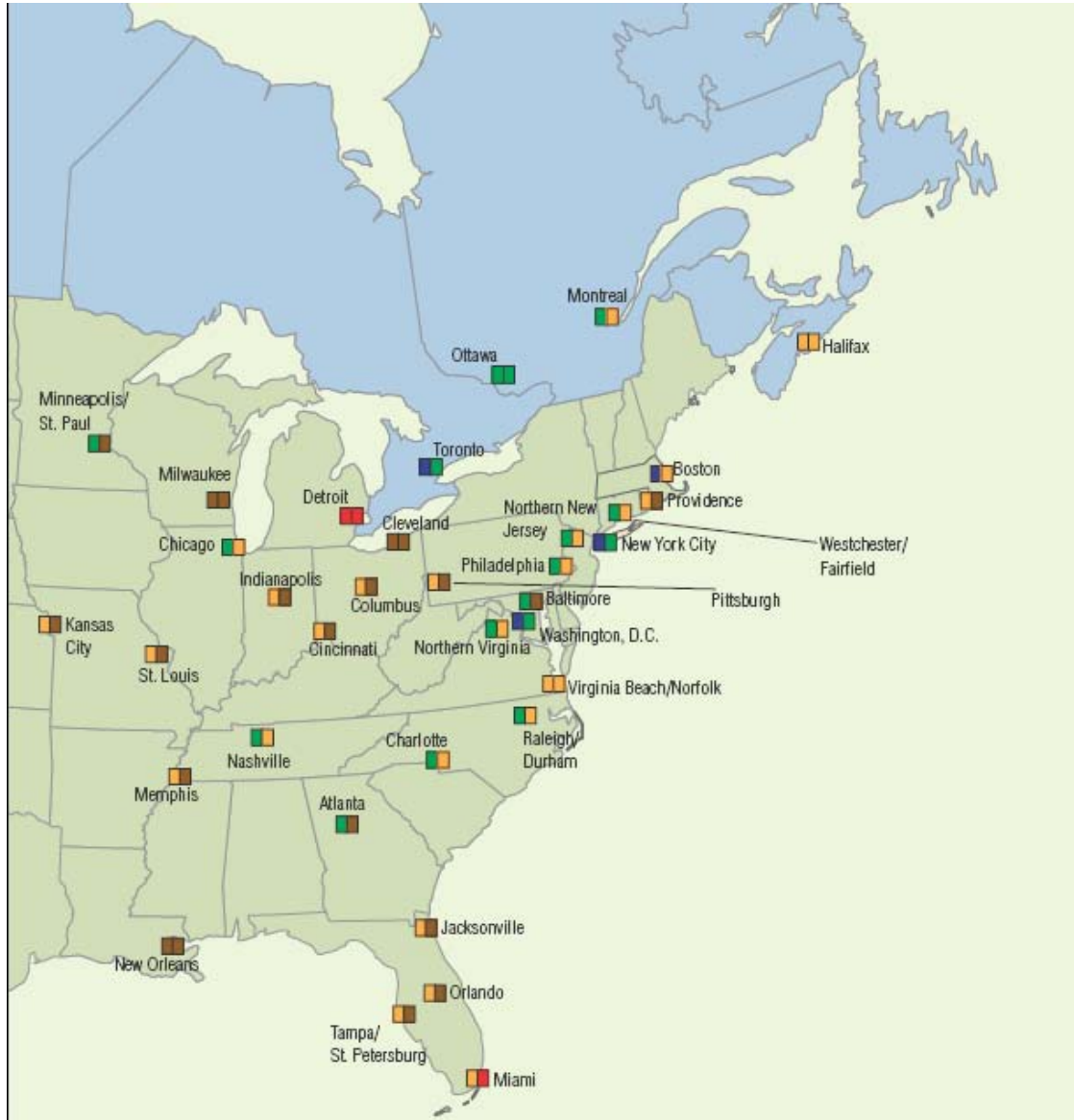
Para Guillermo Massó, socio del grupo de Construcción e Inmobiliario de PricewaterhouseCoopers, “el sector residencial en EEUU es claramente el más afectado en 2008, pero en el sector de oficinas y sobre todo en el comercial el efecto de la crisis se notará aún más en el 2009, por la repercusión de la crisis económica general en las empresas y de la caída del consumo.

“Es interesante el interés que mantiene el sector residencial para alquiler, los apartamentos, estimulado por la dificultades para la compra de vivienda y la obtención de hipotecas.”

Las previsiones para EEUU tanto en cuando tocará fondo el sector como del inicio de la recuperación posiblemente pueden servir de patrón para nuestro caso en Europa, aunque con distintos plazos, ya que EEUU es más flexible y se producen más rápidamente tanto las correcciones como las recuperaciones.”

Gráfico 1: Perspectivas de inversión y desarrollo del mercado inmobiliario en las principales ciudades en 2009





Nota:

PricewaterhouseCoopers (www.pwc.com) ofrece servicios de auditoría, consultoría y asesoramiento legal y fiscal para dar confianza e incrementar el valor de sus clientes y *stakeholders*. Más de 155.000 personas en 153 países aúnan sus conocimientos, experiencia y soluciones para aportar nuevos puntos de vista y un asesoramiento práctico.

“PricewaterhouseCoopers” se refiere a la red de firmas miembros de PricewaterhouseCoopers International Limited; cada una de las cuales es una entidad legal separada e independiente.