

Mercado de vivienda en estados unidos y expectativas del sector

Jefatura de Investigaciones – ICPC- junio de 2008

El bajo ritmo de crecimiento que se observó en el PIB durante lo corrido del 2007 (2,2% frente a 2,9% en 2006) e inicios del 2008 (0,6% en el I trimestre del año), así como la caída en los niveles de empleo en las ventas minoristas, el alto precio del petróleo que supera los US\$120, y la profundidad de la crisis hipotecaria, ha llevado a analistas a concluir que la economía estadounidense se encuentra a las puertas de una recesión.

En términos técnicos, se considera que una economía está en recesión cuando registra durante dos trimestres consecutivos variaciones negativas en el PIB, hecho que aún no se registra en la economía estadounidense. Más aún, existe consenso entre economistas en que los esfuerzos en las políticas monetaria y fiscal por parte del Gobierno, suavizarían los efectos de una posible crisis, esperando el impacto más negativo durante el primer semestre del 2008 y una leve recuperación en los indicadores económicos durante la segunda mitad del presente año, por lo cual se prevé una recesión corta y moderada.

Las expectativas sobre el futuro de la economía, están puestas ahora en el efecto que tenga el paquete de estímulo fiscal que devolverá a los contribuyentes más de US\$150.000 millones en impuestos. Adicionalmente, se espera que los recortes en las tasas de interés por parte de la Reserva Federal, pasando de 5,25%, a su nivel actual de 2%, así como el mayor dinamismo de las exportaciones, debido a la depreciación del dólar, puedan darle un nuevo estímulo a la economía estadounidense.

Sin embargo, para el mercado de vivienda, los pronósticos son un poco más negativos. En particular, al mes de marzo de 2008, el gasto en construcción residencial en Estados Unidos registró una caída anual del 19,7%, indicando la dimensión de la desaceleración del sector de la construcción. Así mismo, los permisos de construcción y las iniciaciones de vivienda registraron una caída anual del 40,9% y 36,5%, respectivamente, durante este mismo mes..

De igual manera, se observa para las ventas de vivienda una caída del 36,6%, frente a marzo de 2007, desatada por la mayor restricción en el crédito hipotecario. Adicionalmente, el desplome de los precios de las viviendas nuevas, los cuales cayeron de 262.000 a 227.000 dólares en un año, desincentiva la inversión en finca raíz.

Desde el punto de vista de la *Portland Cement Association* - PCA, se prevé una de las mayores caídas en el sector cementero y de la construcción de los últimos años.

Según pronósticos de esta entidad, el consumo de cemento evidenciaría una caída del 11%, para el 2008 y del 5,5% para el 2009, significando una disminución frente a los

pronósticos reportados por la PCA durante el pasado mes de marzo, en los cuales se mostraba una caída del 10,1% y 3,6%, para el 2008 y 2009, respectivamente.

Adicionalmente, la PCA espera una caída en el PIB de la construcción del 11,4% para el 2008 y del 5,5% para el 2009, reduciendo su pronóstico inicial de -11,8% y -4,6%, para el 2008 y 2009, respectivamente.

No obstante lo anterior, el escenario pesimista de la PCA está fundamentado en un crecimiento del PIB para el 2008 de 0,2%, valor considerablemente menor al 1,5% pronosticado por los economistas.

Así mismo, las predicciones de algunas entidades como Exane BNP Paribas, han sido menos desesperanzadores que las propuestas por la PCA, estimando una caída entre el 7-8% en el consumo de cemento durante el 2008 y entre el 3-4% para el 2009.

Para el sector residencial, se esperan las mayores caídas en el consumo de cemento; en particular, la PCA redujo su pronóstico al pasar de una caída de -22,4% a -26,1% para el 2008, y de 0,6% a -0,1% en el 2009.

Entre los principales argumentos de la PCA, se encuentran el incremento en los inventarios de vivienda y la profundización de la crisis hipotecaria durante el 2008.

Así mismo, se prevé que el deterioro del mercado laboral, unido a las mayores restricciones de acceso al crédito hipotecario, contrarresten los efectos positivos de la caída en los precios de la finca raíz sobre la adquisición de vivienda, contribuyendo a la acumulación de inventarios y, consecuentemente, a una mayor reducción en las iniciaciones de vivienda, las cuales se espera presenten una caída del 25% durante el 2008, según estimaciones de la PCA.

Por su parte, para el sector no residencial se vislumbra un menor ajuste durante el 2008, elevando los pronósticos del pasado mes de marzo, al pasar de una variación negativa de -8,7% a una de -7,6% durante el mes de abril, mientras que para el 2009, los ajustes se realizaron a la baja, pasando de una caída en el consumo de cemento de -8,7% a una de -11,4%.

La baja en las expectativas de crecimiento para el sector no residencial están fundamentadas en el menor dinamismo del comercio, el cual menguaría la inversión en edificaciones para oficinas y locales comerciales, así como en la mayor restricción al crédito comercial y en la caída en la confianza de inversionistas.

Finalmente, para el sector de infraestructura, la PCA ajustó negativamente sus escenarios, pasando de una caída en el consumo de cemento de -4,4%, a una de -4,9% en el 2008, y de -3,1% a -5,4% en el 2009, fundamentándose en una caída en

los ingresos del gobierno por concepto de impuestos, producto de la desaceleración económica.