

# Consultoría

Informe BBVA

## Continúan las caídas del sector inmobiliario

A pesar que se están experimentando correcciones, la vuelta a una situación de normalidad va a requerir cierto tiempo



Poco a poco se van corrigiendo las caídas en el sector inmobiliario.

El escenario económico global ha continuado deteriorándose. La primera mitad del año está resultando compleja, marcada por la persistencia de las tensiones financieras y una nueva caída de la actividad, si bien algunos indicadores recientes muestran una estabilización del ritmo de deterioro.

Ante la continuidad de las tensiones en los mercados financieros y la recesión sin precedentes de la economía global, los gobiernos han seguido incrementando las medidas para afrontar la crisis: programas de inversión público-privados en activos financieros, compra de bonos hipotecarios, política monetaria no convencional, significativa expansión fiscal, etc. A pesar de que las medidas mencionadas podrían suponer un impacto favorable en la economía, los elementos de una posible recuperación en 2010 son todavía inciertos dada la inexistencia de precedentes sobre medidas de esta magnitud.

En este contexto, la práctica totalidad de los mercados inmobiliarios de las economías desarrolladas registran caídas importantes de precios y cantidades y algunos países se enfrentan a un redimensionamiento significativo del sec-

tor. A pesar que las correcciones se están experimentando desde hace ya unos meses, la vuelta a una situación de normalidad va a requerir un cierto tiempo. La lenta recuperación del crecimiento económico y la destrucción de empleo hacen que los planes de inversión a largo plazo sean postergados, limitando la demanda de vivienda.

Ahora bien, tanto el ajuste generalizado en los precios de vi-

**ESPAÑA**  
El mercado español se caracteriza por un importante desequilibrio en actividad y no tanto en precios

vivienda, como la caída en los tipos de interés constituyen el principal soporte para el sector, además de las medidas adoptadas por los distintos gobiernos.

El análisis de los indicadores de accesibilidad a la vivienda a nivel internacional, muestra que los hogares tendrán que realizar un menor esfuerzo para acceder a una vivienda en los próximos trimestres.

### España

En España, la estabilización del sector, a diferencia de los sectores inmobiliarios de la mayoría de los países europeos, se caracteriza por un importante desequilibrio en actividad y no tanto en precios. La mayor velocidad de contracción de la demanda, propiciada por el deterioro del entorno macroeconómico, contribuye a la acumulación de oferta de vivienda en el mercado. Este stock, de acuerdo con las previsiones del SEE BBVA, empezará a decrecer a partir del primer trimestre de 2010 y llegará a los niveles alcanzados durante 2005 a finales de 2012.

Los últimos datos oficiales de precios muestran un proceso de ajuste más rápido de lo esperado, lo cual ayudará a acelerar la absorción de la sobreoferta de vivienda en el mercado. La interacción entre los precios y la demanda en el sector está retroalimentando el ajuste: la reducción en los precios implica que la demanda potencial de vivienda, que sigue existiendo en el mercado, tarde más en materializarse en compras dadas las expectativas de reducciones adicionales de los precios.

Estudio de Sectores DBK

## Mercado ibérico de la leche

Cinco empresas concentrarán el 70% de las ventas de este producto

A pesar de la tendencia de moderado descenso del consumo, el valor del mercado ibérico de leche y mantequilla registró en el bienio 2007-2008 un aumento significativo, como consecuencia del notable incremento de los precios, hasta alcanzar en este último año los 3.870 millones de euros. La estructura empresarial se caracteriza por la concentración de la oferta en un reducido número de operadores, de manera que los cinco primeros reunieron en 2008 una cuota de mercado conjunta del 68%.

### Evolución del mercado

El incremento de los precios registrado en el bienio 2007-2008 motivó un aumento del valor de las ventas de leche y mantequilla en España y Portugal, a pesar de la tendencia descendente del volumen de consumo.

Así, el conjunto del mercado ibérico registró en este período una variación media anual cercana al 9% en términos de valor, situándose en 3.870 millones de euros en el último año. Cabe señalar el crecimiento registrado en España, del 10,5% en 2008, frente al 5,8% contabilizado en el mercado portugués.

El consumo per cápita se situó en este ejercicio cerca de los 88 litros, frente a los 92 litros de 2006, siendo algo menor en España (87 litros) que en Portugal (89,5).

En 2008 se registró un fuerte descenso de las exportaciones españolas (-34%), destacando la caída de las ventas en Francia. Las importaciones, por su parte, se situaron ligeramente por encima de los 230 millones de euros, cifra similar a la del año anterior.

En Portugal, las exportaciones aumentaron un 16,5%, manteniéndose España como el principal mercado de destino, mientras que las compras en el exterior crecieron cerca del 50%, en gran medida como consecuencia del fuerte incremento de las importaciones procedentes de España.

### Estructura de la oferta

En el mercado ibérico operan alrededor de 115 empresas fabricantes, de las cuales 100 se ubican en España y las 15 restantes en Por-

tugal.

En España predominan los operadores de pequeño tamaño, en la mayor parte de los casos con un ámbito de actuación regional, de forma que alrededor de la mitad generan una producción de leche líquida inferior a las 1.000 toneladas.

La tendencia descendente del consumo y la creciente orientación de la demanda hacia productos de menor precio constituyen

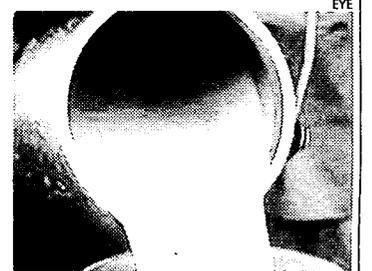
### PROBLEMAS

Tendencia descendente del consumo y creciente orientación de la demanda, serias amenazas

las principales amenazas a las que se enfrenta el sector a corto plazo.

### Previsiones

Disminución del valor de las ventas para 2009



■ Para 2009 se prevé una disminución del valor de las ventas, estimándose una caída para el conjunto del mercado ibérico en torno al 1%. En este ejercicio se incrementará la cuota de las marcas de la distribución y se intensificará la competencia entre los operadores del sector. Se prevé una favorable evolución de los costes a corto plazo, como consecuencia de la disminución de los precios de la leche en origen y el descenso de los costes logísticos y energéticos.