¿Cuál es el mejor momento para comprar una casa?

¿Cómo valorar los elevados costes de transacción y las burbujas y crisis que vive el sector del ladrillo para optimizar las inversiones inmobiliarias y no inmobiliarias?

11 de febrero de 2014

Invertir en una casa es una de las decisiones económicas más importantes que se pueden tomar. Al **elevado precio de la vivienda** en sí se suman los **costes de transacción**, que pueden ser considerables. Además, la **tendencia de precios en el mercado inmobiliario** condiciona nuestras decisiones de inversión.

Partiendo de estas consideraciones, el profesor del IESE **Carles Vergara**, Stefano Corradin, del Banco Central Europeo, y José L. Fillat, de la Reserva Federal de Boston, han elaborado un **modelo para optimizar la cartera de inversiones** entre bienes inmobiliarios y financieros, cuyos resultados han publicado en *The Review of Financial Studies.*

El modelo no solo toma en consideración los costes de las transacciones inmobiliarias y las expectativas sobre la evolución de los precios, sino también la riqueza de los hogares entre 1984 y 2007.

Acomodar la cartera de valores al mercado

Los autores observaron que **el cambio de vivienda es poco frecuente** y se ve condicionado tanto por la relación entre la renta familiar y el valor de la propiedad como por la evolución esperada de los precios. Como consecuencia, la mayoría de las veces lo mejor es no comprar ni vender.

Sin embargo, la expectativa de una subida acusada del precio de la vivienda hace óptimas

©IESE Business School

las compras de activos inmobiliarios.

Su investigación ha identificado **tres efectos en la cartera de inversión** asociados a esta expectativa de subida acusada del precio de la vivienda:

1. El porcentaje de la cartera invertido en bienes inmobiliarios inmediatamente después de mudarse a una casa más cara es mayor.
2. La inversión en activos financieros de riesgo es menor.
3. La reducción de la inversión en activos de riesgo inmediatamente después de mudarse a una casa de mayor valor se acentúa.

Precio y coste de transacción: variables previsibles

¿Cómo va a evolucionar el precio de la vivienda? La respuesta cambiará según a cuántos años vista hagamos la previsión, pero los autores aseguran que las variaciones se pueden predecir y, así, **determinar la rentabilidad de la vivienda** como inversión.

Para ello, analizaron la evolución del precio de la vivienda en Estados Unidos entre 1925 y 2012 y clasificaron los datos en **tres regímenes de crecimiento: bajo, medio y alto**. Las tasas medias de crecimiento, ajustadas a la inflación, son de -16% para el régimen bajo, 0% para el medio y +9% para el alto.

Según este modelo, Estados Unidos se enmarca en el régimen de crecimiento medio la mayor parte del tiempo, mientras que los periodos de bajo o alto crecimiento son tan raros como breves.

De hecho, desde 1925, solo se han dado dos etapas en las que la probabilidad de situarse en un régimen de alto crecimiento superara el 50%: después de la Segunda Guerra Mundial y durante la burbuja inmobiliaria anterior a la crisis financiera de 2008.

Según Carles Vergara, Stefano Corradin y José L. Fillat, la evolución de la **relación entre el precio de la vivienda en propiedad y en alquiler** refuerza la tesis sobre la previsibilidad de los precios.

Por otro lado, los autores examinaron los costes de transacción, que oscilan entre el 5% y el 25% del precio inicial de la vivienda.

Obviamente, estos costes tan elevados desincentivan las transacciones inmobiliarias y hacen que las familias no cambien de casa muy a menudo. Además, aumentan la aversión al riesgo

©IESE Business School

de los potenciales compradores, lo que puede alejarles de una composición óptima en su cartera de acciones y títulos de renta fija.

¿Cuándo nos mudamos?

Dejando de lado las decisiones forzadas por alteraciones en el hogar (divorcio, muerte, nacimiento, pérdida de empleo...), el cambio de vivienda se produce cuando la **relación entre el poder adquisitivo del consumidor y el precio de su inmueble se altera** hasta alcanzar un punto óptimo, ya sea al alza o a la baja.

En ese punto tienen gran incidencia tanto las condiciones del mercado como de los costes de transacción. De hecho, los autores afirman que "los efectos de los costes de transacción y las previsiones sobre la evolución del sector inmobiliario son clave a la hora de decidir la composición de las carteras de inversión".

En resumen, cuando los costes de transacción son bajos y se espera que el precio de la vivienda se dispare, las inmobiliarias tienen mucho trabajo. Cuando no se dan esas circunstancias, el ladrillo pierde atractivo.

Estos vaivenes tienen incidencia más allá de las inversiones en el mercado inmobiliario, ya que **afectan también al peso de las acciones y los títulos de renta fija** en las carteras de inversión.

www.iese.edu/es/insight

©IESE Business School