

Las caídas en el mercado inmobiliario ya se pueden predecir

Según un estudio de Carles Vergara y Pedro Saffi, es posible saber si el precio de la vivienda va a bajar con un mes de antelación. ¿Cómo? Siguiendo la negociación bursátil de las acciones de las socimis, las sociedades de inversión inmobiliaria.



21 de marzo de 2018

¿Y si en 2007 hubiéramos sabido que la **burbuja inmobiliaria** estaba a punto de explotar? Ante las señales evidentes de una crisis económica y financiera inminente, muchos vaticinaron que el precio de la vivienda bajaría.

Pero vender una casa (u otro inmueble) en un mercado a la baja no es fácil. Además de los

costes de transacción, hay que tener en cuenta que la venta puede alargarse durante meses, con las molestias que ello supone. A fin de cuentas, de todos es conocido que **la vivienda es un bien ilíquido**.

¿Qué papel jugarían aquí las sociedades de inversión inmobiliaria o socimis? Las **socimis** cotizan en Bolsa, por lo que los inversores pueden tomar posiciones cortas o bajistas en las acciones de estas sociedades. Es decir, toman títulos prestados, los venden a mercado y después los compran a un precio más bajo.

En un mercado de la vivienda a la baja, tomar posiciones cortas en las acciones de las socimis puede servir para protegerse frente a la pérdida de **valor de los bienes inmuebles**. Además, se trata de una cobertura exenta de costes de transacción, comisiones a las agencias inmobiliarias, inspecciones o mudanzas.

Esta es una de las conclusiones de un estudio del profesor del IESE [Carles Vergara](#) y **Pedro Saffi**, de la Universidad de Cambridge.

Su análisis del equivalente estadounidense de las socimis, las **sociedades REIT** (Real Estate Investment Trust), durante el periodo 2006-2013 revela que un aumento de las posiciones cortas presagia una reducción del precio de la vivienda al cabo de un mes, sobre todo en aquellas regiones que acaban de experimentar un *boom* inmobiliario.

Este **poder predictivo de las posiciones cortas** no solo es útil para los inversores. También puede ayudar a los reguladores a tomar medidas dirigidas, por ejemplo, a prevenir las burbujas inmobiliarias.

Leer entre líneas

A diferencia de la inversión directa en inmuebles, las REIT y socimis proporcionan una estructura muy líquida y con costes de transacción bajos para invertir en **tendencias inmobiliarias**. Y la negociación bursátil de los títulos de estas sociedades, ya sean compras, ventas o posiciones cortas, reacciona rápidamente a las condiciones del mercado.

Al comparar la negociación bursátil de las REIT con el precio de la vivienda en Estados Unidos, los autores comprobaron que el aumento de las posiciones cortas en las acciones de estas sociedades sirve de **predictor eficaz de una caída del mercado inmobiliario** en determinadas condiciones.

En su estudio, dividieron el mercado inmobiliario estadounidense en cuatro regiones

(noreste, medio oeste, sur y oeste) y hallaron que en el noreste y el oeste se daba la correlación más alta entre la especulación en las REIT y la disminución del precio de la vivienda.

Esto se debe a que ambas regiones acababan de experimentar un **boom inmobiliario**, con una gran subida de los precios. En concreto, los autores observaron que un aumento en la desviación típica del porcentaje de acciones prestadas de las REIT con inmuebles en las regiones del *boom* inmobiliario (por ejemplo, el oeste de Estados Unidos) presagiaba una reducción del 0,52% (con una desviación típica de 0,74) en el precio de la vivienda al cabo de un mes.

Esta vinculación de la demanda de posiciones cortas con la bajada del precio de la vivienda apunta una **nueva herramienta que ayudará a inversores y reguladores** a comprender mejor el mercado inmobiliario.

Los **inversores** pueden valerse de las posiciones cortas en las acciones de las REIT o socimis como vehículo de cobertura frente a posibles caídas del precio de la vivienda, mientras que los **reguladores** pueden mejorar sus previsiones y sopesar las medidas más eficaces para prevenir burbujas inmobiliarias y sus consiguientes estallidos.

Sobre la investigación

Los autores han examinado los datos de préstamos de acciones de las REIT en cuatro regiones de Estados Unidos durante el periodo 2006-2013 y los han comparado con el índice mensual de precios de la Agencia Federal de Financiación de la Vivienda (FHFA).

Carles Vergara ha contado con el apoyo financiero del Public-Private Sector Research Center del IESE, el Ministerio de Economía, Industria y Competitividad del Gobierno de España (Ref. ECO2015-63711-P, MINECO/FEDER/UE) y AGAUR (Ref. 2017-SGR-1244).

www.iese.edu/es/insight