

La mayor burbuja inmobiliaria de Europa se podría estar gestando en Noruega

BLOOMBERG - 7:46 - 20/12/2017

Noruega también tiene la mayor proporción de propietarios de Europa

El mercado inmobiliario en Noruega podría encontrarse inmerso en una burbuja de precios. Un abismo creciente entre los precios de las viviendas y el coste de los alquileres podría ser la señal de que este mercado sufre un fuerte desequilibrio y que la corrección de precios en la vivienda a la venta está a punto de llegar. A día de hoy, la brecha más grande en este sentido la tiene Noruega.

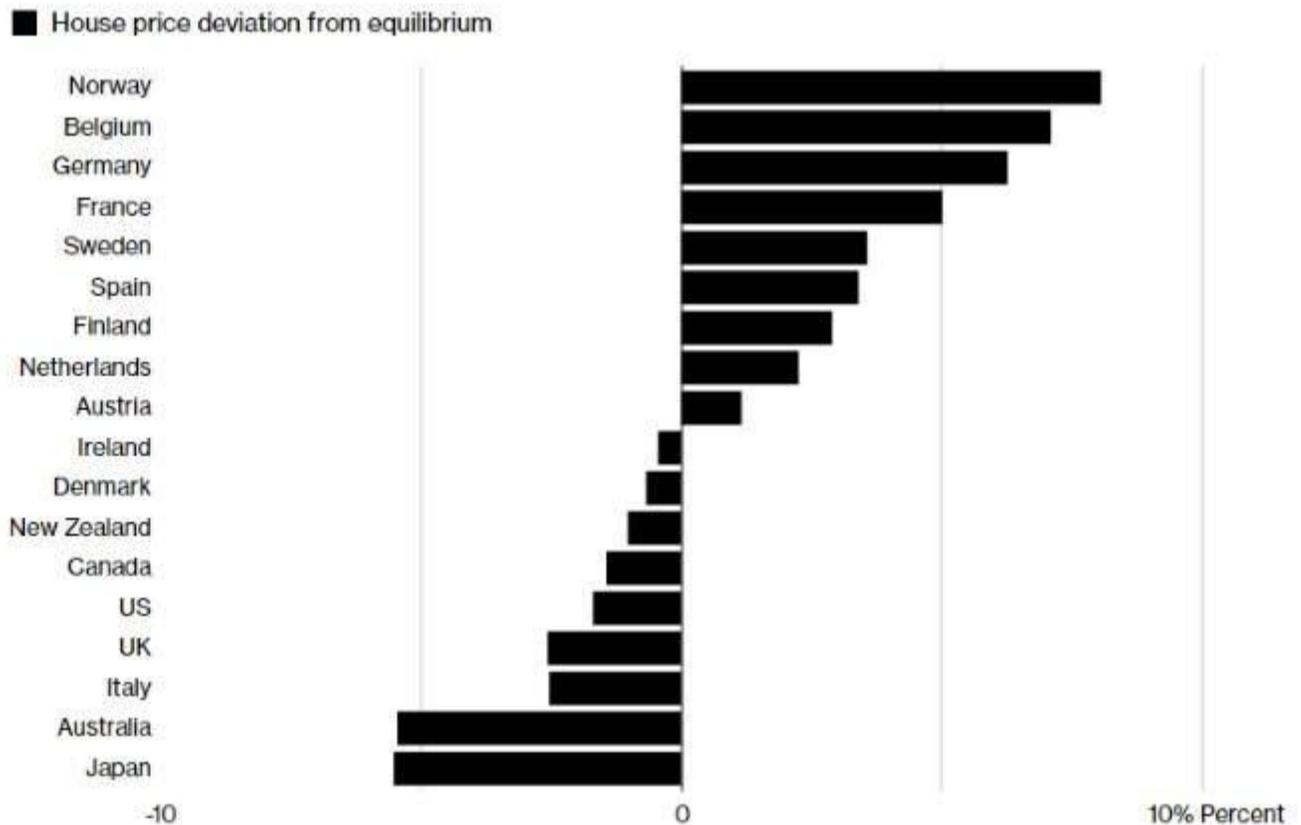
Esto concluye un estudio sobre 20 economías avanzadas de Moody's Investors Service que analiza la dinámica entre los precios de las viviendas y lo que define como un equilibrio del mercado.

El razonamiento es que cuando el alza de los precios de las viviendas no provoca movimientos en el mercado de alquileres, podría ser una señal de que quizás las familias tienen expectativas poco realistas de que los precios seguirán subiendo, una señal común de una burbuja en el mercado, afirma la agencia de calificación crediticia.

Efectos económicos adversos

"Los países donde los precios de las viviendas y los alquileres están desequilibrados y se ajustan lentamente presentan un mayor riesgo de sufrir efectos económicos adversos por los precios altos de las viviendas", escribieron en el informe Emilla Gyoerk y Collin Ellis, dos analistas de Moody's.

Moody's sees highest risk of housing correction in Norway



Source: Moody's Investor Service

El mercado inmobiliario de la economía más rica de Escandinavia registró una disparada de precios estos últimos años debido a tasas de interés en mínimos récord y un enorme estímulo fiscal del Gobierno. Ahora su mercado presenta la mayor sobrevaluación después de Bélgica, Alemania y Francia, donde los precios parecen ser los "más exagerados", según Moody's.

Lo que es más importante, Noruega también tiene la mayor proporción de propietarios de viviendas entre los países estudiados, de casi el 85%, lo cual sugiere que una corrección de precios podría "tener un efecto adverso amplio en la economía, la estabilidad financiera y las condiciones del crédito", afirma Moody's.

Además, ahora el mercado está dando señales de enfriarse, lo que genera preocupación por la posibilidad de una caída económica. Una baja veloz de los precios este año revirtió su avance anual ante un brusco aumento de la oferta de viviendas y la prisa de los compradores por vender.

Vulnerabilidad

Noruega, cuyo mercado inmobiliario está sobrevalorado desde 2010, es el "más vulnerable" de los países analizados, sostiene Moody's. El ente regulador de finanzas estuvo de acuerdo: el mes pasado aseguró que los precios de las viviendas y la deuda familiar constituyen el principal riesgo para la economía.

La OCDE también afirmó esta semana en un informe que el Gobierno debería prepararse para una posible corrección en los precios de las viviendas y sostuvo que "parecen sobrevalorados".

Por ahora el banco central noruego mantiene la calma. Su presidente, Oystein Olsen, que la semana pasada insinuó estar preparándose para subir los tipos de interés a partir del año que viene, dice que anticipa un "aterrizaje suave".

Además, las economías nórdicas tienen una gran ventaja. Sus fuertes redes de seguridad funcionan como mallas de contención para las personas con dificultades financieras. Noruega también cuenta con un fondo soberano de inversión de un billón de dólares, por lo cual no faltarían fondos si hubiera que recargar la red de seguridad