

VIVIENDA

BBVA advierte que la guerra complicará aún más la construcción de vivienda

El servicio de estudios del banco vaticina una nueva subida de los precios de las casas a doble dígito, mientras el contexto bélico complica el negocio para las constructoras

[Construir más casas](#) es una de las soluciones que numerosos expertos recomiendan para hacer frente [a la crisis actual de acceso a la vivienda](#). Pero para eso hacen falta empresas con grúas y mano de obra que coloque los ladrillos. Tras el pinchazo de la burbuja, hace casi dos décadas, el sector quedó arrasado y la recuperación desde entonces ha sido tímida. Uno de los motivos, según el último estudio de *Perspectivas y rentabilidad del sector inmobiliario* que ha publicado este lunes BBVA Research, es [la escasa rentabilidad](#) que tiene esta actividad. Se trata, además, de un sector muy permeable a las tensiones geopolíticas, y la [actual guerra en Irán](#) podría suponer un freno extra. El aumento de los costes de las materias primas que se espera a raíz del conflicto en Oriente Próximo reduce aún más la oportunidad para los constructores de sacar rendimiento a sus inversiones, y eleva también la presión sobre el bolsillo de los compradores, que verán según los precios este año a doble dígito, según las previsiones.

La última radiografía del mercado de BBVA Research apunta a la debilidad del sector de la construcción y de las empresas españolas respecto a sus pares europeas. De hecho, el texto califica estas diferencias como “acuciantes”, pese a que el ROE —el indicador financiero que mide cuánto beneficio genera una empresa por cada euro que aportan sus accionistas— mejoró en un punto porcentual en 2024 respecto a 2023, pasando del 3,1% al 4,1%. “La subida de los precios de la vivienda podría estar apoyando la rentabilidad en España”, señala el informe, que, sin embargo, también recalca que el incremento de los costes de construcción “podría estar limitando” este efecto.

Pese al repunte de 2024, el margen de beneficios de la construcción de edificios es 1,3 puntos porcentuales inferior al registrado entre 2000 y 2003. En la evolución negativa de esta ratio han influido, según el texto, los elevados costes de materiales, la escasez de mano de obra, la falta de eficiencia en la producción derivada de la incertidumbre regulatoria y la dificultad para trasladar los aumentos de costes al precio final.

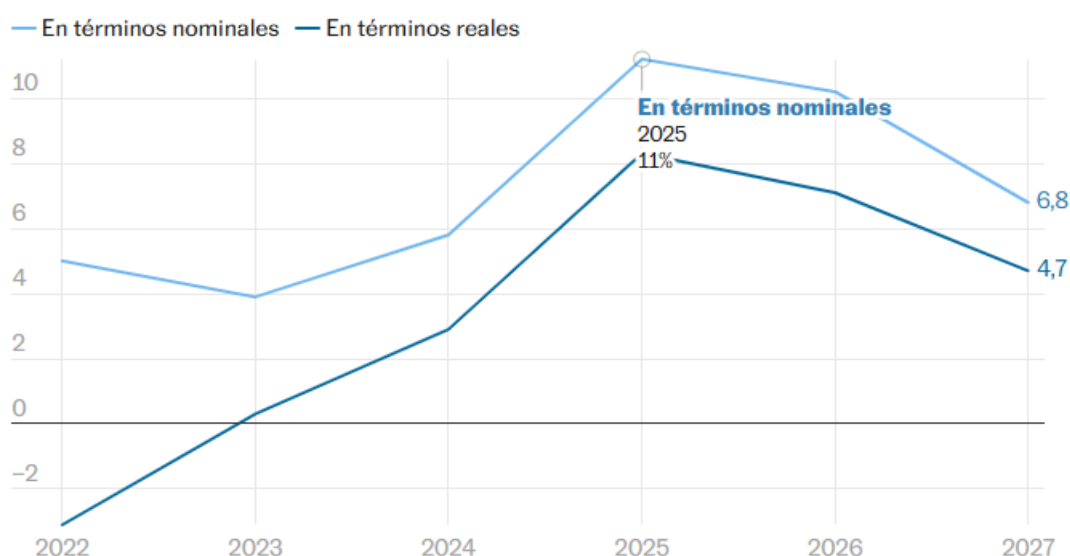
La volatilidad de los costes de construcción y las desviaciones en los plazos de ejecución de las obras son las principales amenazas de este coeficiente. El texto señala que la industrialización, así como la realización de un estudio profundo del coste del suelo y de las cargas urbanísticas asociadas a cada proyecto, pasan por ser las principales estrategias para mejorar el margen de rendimiento.

Liberar recursos

Observar el tratamiento que llevan a cabo otros países respecto a la construcción también es una idea propuesta en el informe. Hacerlo da la verdadera medida de la escasa productividad obtenida a nivel nacional pese al último incremento: mientras que el ROE en el 2024 fue del 4,1% en España, el promedio histórico de Francia y Alemania se sitúa 12,5 puntos porcentuales por encima. “Por tanto, para alcanzar la rentabilidad media de estos países entre 2000 y 2024, la construcción de edificios tendría que incrementar notablemente la rotación de activos”, señala el documento.

Evolución del precio de la vivienda

Variación en porcentaje (%).



*Los datos de 2026 y 2027 son previsiones.

Fuente: BBVA Research. EL PAÍS

Para lograrlo, el mayor esfuerzo debería producirse en “aumentar el apalancamiento financiero y liberar recursos propios”, aconseja el informe. Esto es, recurrir a una mayor financiación externa (normalmente a través de préstamos bancarios) y destinar el montante extra a iniciar más obras, invertir en maquinaria o emplearlos como escudo en periodos de menor actividad.

Toda esta tensión empresarial, unida a un contexto demográfico creciente, contribuirá a que los precios continúen subiendo en los próximos años. Según el informe de BBVA Research, pese a que la falta de oferta a precio asequible puede limitar el avance de las ventas (-1,6% en 2026 y 1,1% en 2027); y a que la construcción de vivienda nueva crecerá (12,5% en el bienio), esto no evitará que el precio de la vivienda suba con fuerza tanto en 2026 (10,2%) como en 2027 (6,8%). “La desaceleración de la demanda no impedirá que el precio siga creciendo a tasas relativamente elevadas en los próximos trimestres por la falta de oferta de vivienda”, remacha el documento.