

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

La mejora de la demanda incentiva la actividad constructora

Unidad de España

La información disponible en el mes de noviembre en relación con el sector inmobiliario muestra que se consolida el punto de inflexión en la demanda, con tasas de crecimiento de dos dígitos, en un entorno donde se avanza hacia la estabilización de precios. El ligero aumento de los visados de obra en los meses del verano sugiere que el sector ya ha tocado fondo, en lo que la actividad edificadora se refiere, y que 2015 puede marcar el inicio de una moderada recuperación de la promoción residencial.

Prosigue la mejora de las ventas de viviendas

Los últimos datos de ventas de viviendas de septiembre ponen de manifiesto la mejora de la demanda a lo largo de 2014: las ventas en ese mes mostraron un avance interanual del 20,7% (Gráfico 1). Este aumento de ventas se apoya en la recuperación de los fundamentales de la demanda residencial: el empleo volvió a crecer y, a su vez, la confianza del consumidor siguió mostrando una tendencia de recuperación. Además, todo lo anterior se desarrolla en un entorno de estabilidad financiera que sigue propiciando la reducción del coste de la financiación. Con todo, las ventas de viviendas acumuladas entre enero y septiembre revelaron un crecimiento del 18% respecto al mismo periodo del año anterior, lo que corrobora que 2014 marcará el punto de inflexión de las transacciones.

Este mejor tono de las ventas también se está dejando notar positivamente en el mercado hipotecario donde la evolución del crédito a las nuevas operaciones de adquisición de vivienda de los hogares también volvió a crecer: en particular, en el mes de septiembre la tendencia de esta parte del crédito mostró un crecimiento interanual del 16,1% (Gráfico 2).

La actividad constructora persiste en la tendencia de recuperación

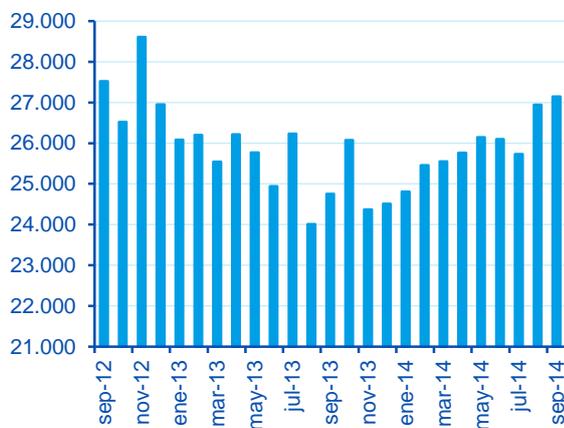
Los últimos datos relativos a la industria inmobiliaria anticipan ya la recuperación de la actividad en el segmento de la edificación residencial: los visados de construcción de vivienda de obra nueva muestran ya una senda de crecimiento y hasta el tercer trimestre de 2014 han enlazado cinco trimestres consecutivos de crecimiento, el mayor periodo de progresión desde que comenzó la crisis. Por el momento, el acumulado de los nueve primeros meses del año muestra un incremento de los visados del 5,7% respecto al mismo periodo del año anterior (Gráfico 3). Todo ello queda corroborado con los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral correspondientes al tercer trimestre del año publicados el pasado jueves por el INE en los que, por primera vez en siete años, la inversión en vivienda registró una tasa de crecimiento positiva (1,3% en tasas intertrimestrales).

Además, los empresarios revelan una percepción menos negativa de la evolución futura del sector, que se refleja en la leve recuperación de los índices de clima industrial en todos los segmentos de la construcción. Esta mejora de la actividad se ha trasladado también al mercado laboral, donde todos los indicadores de empleo muestran una evolución positiva en el segmento de la edificación. Además, el paro en el sector se recortó en casi 9.500 trabajadores en octubre.

El precio de la vivienda continúa avanzando hacia la estabilidad

La moderación del ajuste del precio de la vivienda iniciado hace algunos meses prosigue: según los datos del Ministerio de Fomento, durante el tercer trimestre el ajuste interanual fue del 2,6%, tres décimas menos que en el trimestre anterior. Con ello, desde que alcanzara el máximo, el precio de la vivienda acumula un descenso del 30,7%, equivalente, tras descontar el efecto de la inflación, al 37,5% en términos reales. Entre las comunidades autónomas, la evolución del precio de la vivienda sigue mostrando una elevada heterogeneidad: por ejemplo el precio se ha mantenido relativamente estable en un conjunto de comunidades autónomas que representan dos terceras parte de la economía (Gráfico 4).

Gráfico 1
España: ventas de viviendas (datos CVEC)



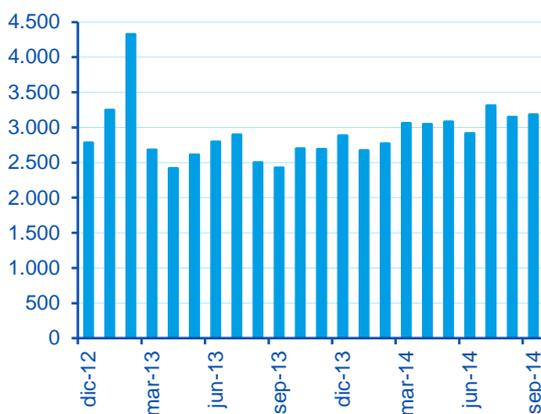
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

Gráfico 2
España: concesión de crédito a nueva operaciones de adquisición de vivienda (% a/a)



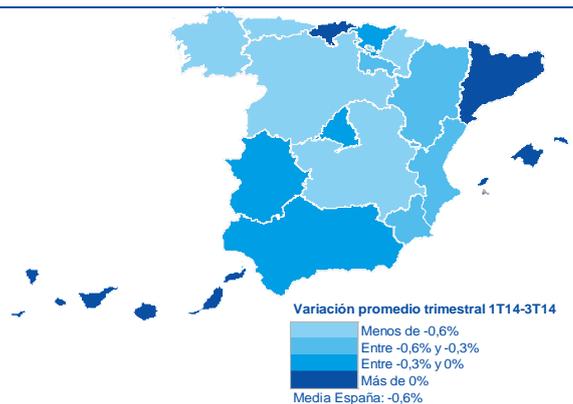
Fuente: BBVA Research a partir de Banco de España

Gráfico 3
España: visados de viviendas (datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Fomento

Gráfico 4
España: precio de la vivienda (evolución promedio trimestral entre 1T14 y 3T14)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Fomento

AVISO LEGAL

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.