

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

El sector inmobiliario inicia un año de crecimiento apoyado en las buenas previsiones económicas

Félix Lores Juberías e Ignacio San Martín

El crecimiento de las ventas de viviendas en diciembre elevó las transacciones en 2014 a 364.600, el 19% más que el año anterior. Por su parte, el precio de la vivienda concluyó 2014 con el primer crecimiento trimestral desde el inicio de la crisis al tiempo que la iniciación de viviendas cerró el año en positivo. Con todo, las perspectivas de crecimiento económico para el año en curso y las favorables condiciones de financiación propiciarán un nuevo incremento de ventas en 2015 que vendrá acompañado un crecimiento moderado del precio y de un nuevo aumento de la actividad constructora

El buen dato de diciembre eleva las ventas de viviendas a 364.600 en 2014

Las ventas de viviendas en diciembre del pasado año ascendieron a 43.901 operaciones, lo que supone un crecimiento interanual del 27,7%, el mayor de los últimos ocho meses. Con este dato se da por concluido un año en el que la demanda ha ido recuperándose mes tras mes para cerrar el ejercicio con 364.600 viviendas vendidas, el 19,1% más que en 2013 y el primer crecimiento sólido desde el inicio de la crisis (Gráfico 1).

El crecimiento de las ventas en diciembre se ha reflejado en un nuevo impulso de la concesión de crédito a nuevas operaciones de adquisición de vivienda, que creció el 47,1% interanual, el mayor ascenso del año. Con ello, esta partida de crédito, que se encuentra en niveles relativamente bajos, creció durante 2014 el 24%. Se trata del primer ascenso desde 2007 y pone de manifiesto el mayor dinamismo del mercado hipotecario (Gráfico 2).

El precio de la vivienda creció en el último trimestre de 2014

Una consecuencia de la buena evolución de la demanda queda reflejada en el comportamiento del precio de la vivienda. Según el Ministerio de Fomento, durante el cuarto trimestre la vivienda se encareció el 0,5% trimestral, una vez corregida la estacionalidad propia del trimestre (CVEC). Con esto, el precio de la vivienda concluyó el año en los 1.463,1 €/m², un nivel similar al de finales de 2013 (Gráfico 3). Por tipología, mientras la vivienda usada experimentó un avance del 0,7% respecto al trimestre precedente, la vivienda nueva se mantuvo prácticamente estable.

El precio de la vivienda sigue mostrando una elevada heterogeneidad geográfica, aunque en esta ocasión fueron más las comunidades autónomas que registraron un aumento de precios: mientras en el 3T14 en tan sólo tres regiones subió el precio de la vivienda en términos trimestrales, en el último trimestre del año la vivienda se encareció en once regiones. Entre todas, destacan los aumentos de precios de la Comunidad Valenciana y la Comunidad de Madrid, del 1,7% y el 1,4% t/t, respectivamente. Además, hay varias regiones que han dejado atrás los niveles mínimos de precios: Baleares y Cantabria acumulan un ascenso del entorno al 4,0% desde que alcanzaran el mínimo en el 4T13 y en Canarias el precio acumula tres trimestres de crecimiento, lo que supone un incremento del 2,2% desde mínimos. Por el contrario, el precio cayó con mayor intensidad en Castilla-La Mancha y Castilla y León.

La actividad constructora avanza en 2014 pese al ajuste de los visados del mes de diciembre

Durante el mes de diciembre la iniciación de viviendas volvió a ajustarse, tal y como refleja la contracción del 9,6% de los visados de vivienda de obra nueva respecto a los firmados en noviembre (Gráfico 4). Pese a los ajustes del último trimestre del año, el nivel de visados concluyó el año con un incremento del 1,7% respecto a 2013, lo que rompe con siete años consecutivos de caídas y convierte a 2014 en el punto de inflexión de la actividad constructora. Así, según la Contabilidad Nacional Trimestral, la inversión en vivienda volvió a crecer en la segunda mitad del año tras 28 trimestres consecutivos de caídas.

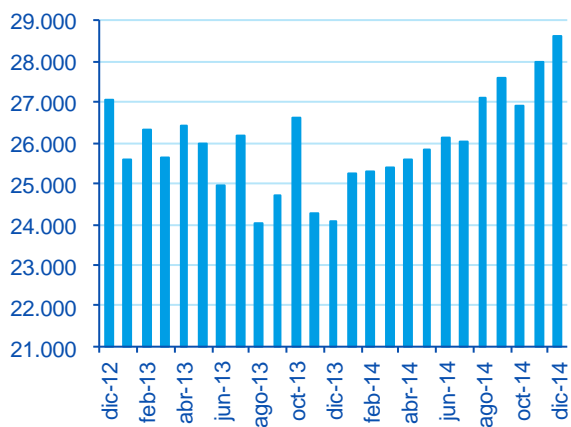
De hecho, el resto de variables asociadas a la oferta continúan reflejando el mejor tono de la actividad. Por un lado, los registros de afiliados a la Seguridad Social del sector de la construcción volvieron a crecer en la parte final de 2014 y en el primer mes del año en curso al tiempo que el paro en el sector se redujo con más intensidad que la media. Por otro lado, el consumo de cemento también aumentó en la última parte del pasado año, permaneciendo estancado en el primer mes de 2015. Con todo, las expectativas de los empresarios del segmento residencial de la construcción en el primer mes del presente año continuaron avanzando por la tendencia de recuperación con que concluyeron 2014.

Perspectivas positivas para 2015

El recién concluido 2014 podría catalogarse como el año del inicio de la recuperación del sector inmobiliario. El retorno al crecimiento económico, la recuperación del mercado laboral con la creación de unos 425.000 empleos en un entorno de estabilidad financiera y de condiciones de financiación relativamente favorables animaron la recuperación de la confianza del consumidor y, con ello, el crecimiento de las ventas de viviendas. Como consecuencia, el precio de la vivienda registró el primer crecimiento trimestral desde el inicio de la crisis, alcanzando la práctica estabilidad y, por primera vez desde el inicio de la crisis, los visados de viviendas de obra nueva concluyeron un año con un balance positivo.

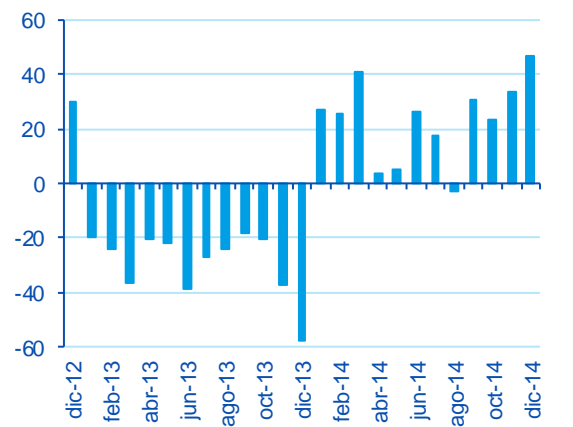
Una tendencia de recuperación que se afianzará durante 2015. Por lo pronto, la previsión de crecimiento de la economía para el año en curso se eleva hasta el 2,7%, se espera que el número de ocupados crezca en torno al medio millón y que los tipos de interés permanezcan relativamente estables en un entorno de estabilidad. Factores, todos ellos, que sugieren un nuevo aumento de las ventas de viviendas al que los precios y la actividad constructora responderán con crecimientos.

Gráfico 1
España: ventas de viviendas (datos CVEC)



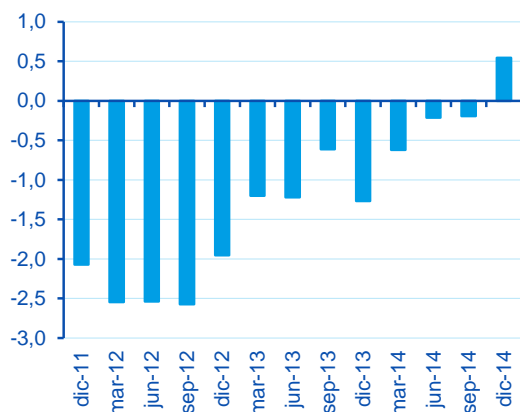
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

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



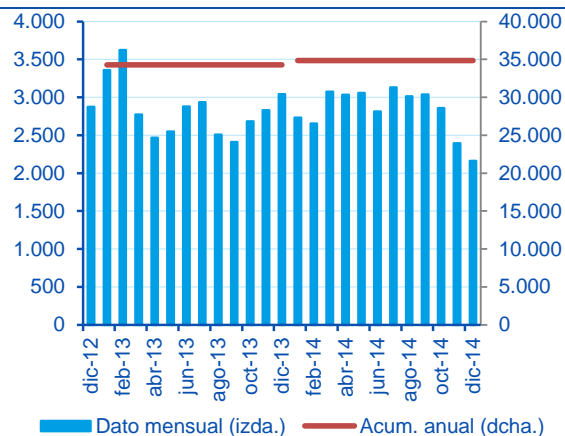
Fuente: BBVA Research a partir de Banco de España

Gráfico 3
España: precio de la vivienda (% crecimiento trimestral CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Fomento

Gráfico 4
España: visados de vivienda de obra nueva (datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Tabla 1
España: indicadores del sector inmobiliario

	feb 14	mar 14	abr 14	may1 4	jun 14	jul 14	ago 14	sep 14	oct 14	nov 14	dic 14	ene 15
Variables de demanda												
Ventas (% m/m CVEC)	0,2	0,5	0,7	1,0	1,1	-0,3	4,2	1,8	-2,6	4,1	2,2	
Afiliación (% m/m CVEC)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,4	0,3	0,2
Paro (% m/m CVEC)	-0,9	-0,4	-0,9	-0,5	-0,3	0,1	-0,4	-0,6	-0,5	-0,8	-0,3	-0,8
Empleo EPA (% t/t CVEC)		0,1			1,0			0,4			1,0	
Tasa de paro EPA (% población activa)		25,9			24,5			23,7			23,7	
T. de interés nuevas operaciones (%)	3,12	3,13	3,03	3,01	3,11	2,94	2,93	2,96	2,87	2,72	2,61	
Nuevas oper. de crédito adq. de viv. (% a/a)	25,8	40,9	3,8	5,0	26,1	17,7	-3,0	30,7	23,3	33,8	47,1	
Rta. Bruta Disp. hogares (% a/a)		-1,3			0,4			0,7				
Confianza del consumidor (Índice)	0,9	4,7	3,6	7,7	5,6	3,6	9,5	5,6	3,7	-1,3	5,8	11,6
Esfuerzo teórico (% renta del hogar mediano)		35,8			36,2			35,0				
Variables de oferta												
Visados (% m/m CVEC)	-2,8	15,7	-1,3	0,8	-8,0	11,2	-3,8	0,8	-5,9	-16,3	-9,6	
Consumo de cemento (% m/m CVEC)	0,6	5,2	-0,9	0,3	-1,6	4,0	-2,0	0,7	2,4	-0,4	1,1	-0,3
Afiliación construcción (% m/m CVEC)	0,0	0,4	0,0	0,1	0,2	0,2	0,2	0,0	0,4	0,8	0,6	0,5
Paro construcción (% m/m CVEC)	-1,8	-2,0	-1,6	-1,8	-1,7	-1,5	-1,3	-1,4	-1,7	-1,6	-0,9	-2,1
Clima empresarial construcción (Índice)	-65,5	-62,4	-68,7	-53,6	-73,5	-44,2	-44,5	-33,3	-44,3	-45,5	-44,0	-42,1
Transacciones suelo (% a/a)		18,5			-0,9			21,0				
Precio												
Precio de la vivienda (% a/a MFOM)		-3,8			-2,9			-2,6			-0,3	
Precio de la vivienda (% t/t MFOM)		-0,7			-0,5			-0,5			0,5	
Índice Precio de la Vivienda (% a/a INE)		-1,6			0,8			0,3				
Índice Precio de la Vivienda (% t/t INE)		1,4			0,3			-0,3				

Fuente: BBVA Research a partir de bases nacionales

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.