

## Análisis Macroeconómico

## Foco semanal: Vivienda y los candidatos de 2016

Kim Fraser Chase

## Se espera que la actividad inmobiliaria pierda parte de las ganancias del invierno

Los datos de marzo correspondientes a las ventas de **vivienda usada se publicarán el miércoles y los de vivienda nueva el jueves** de esta semana. Tras los meses de invierno, esperamos que se produzca un repunte al menos modesto en la actividad y un segundo trimestre más sólido. Sin embargo, la demanda ha sido débil el último año, aunque ha aumentado la accesibilidad, y las ventas apenas se han recuperado desde los mínimos históricos de la crisis. Más sorprendente es que los posibles compradores no hayan aprovechado la oportunidad de comprar una casa mientras las tasas hipotecarias son tan bajas, antes de que la Reserva Federal decida aumentar las tasas a corto plazo. Esto se debe, en gran medida, a las estrictas condiciones crediticias y a la mayor regulación impuesta a los prestamistas, pero persiste una cierta incertidumbre entre los consumidores a la hora de asumir una deuda tan significativa, cuando muchos de ellos todavía tienen abiertas heridas de la recesión o deben reembolsar préstamos a estudiantes. La buena noticia es que las tasas hipotecarias deberían mantenerse a un nivel relativamente bajo incluso después de la primera subida de la Fed, y la lenta desaceleración del crecimiento de los precios de la vivienda debería contribuir a estimular una demanda adicional.

## Comienza la campaña presidencial 2016 mientras la Fed mantiene su distancia política

Todavía falta un año y medio para las elecciones presidenciales de 2016, pero la carrera ya se está acalorando. Varios candidatos ya han dado un paso hacia adelante, con un frente republicano más numeroso que el demócrata. Ted Cruz, Rand Paul y Marco Rubio están en la carrera por el bando republicano, mientras que Hillary Clinton es la única candidata demócrata. Hay otros diez republicanos que han insinuado que anunciarán su candidatura, frente a unos pocos por el partido demócrata. Los últimos años han puesto de manifiesto una creciente división entre ambos partidos y esperamos que esta carrera hacia la Casa Blanca se acalore rápidamente. Aunque todavía no hay un favorito claro, podría surgir uno relativamente pronto, especialmente dado el mayor uso del *marketing online* y las redes sociales. Según una reciente encuesta de Reuters, la publicidad digital de los candidatos podría llegar a los mil millones de dólares, un aumento del 256% en comparación con el gasto en publicidad política *online* de 2012. Dado el foco en este tipo de publicidad, habrá poco que distraiga la atención de la carrera por la presidencia, excepto el aumento de la tasa de los fondos federales. Se ha dicho que la Fed estará menos dispuesta a aumentar las tasas durante un año de elecciones, pero la historia muestra que en la mayoría de los casos ha mantenido su independencia del entorno político. Desde 1984, la Fed ha subido las tasas durante tres de los ocho años de elecciones e hizo otro tanto en los cuatro años de elecciones consecutivos anteriores a 1980. Por tanto, una campaña presidencial acalorada no cambia nuestras perspectivas del ritmo de aumento de las tasas de interés en 2016.

Gráfica 1

**Ventas de vivienda nueva y usada**  
(tasa anual desestacionalizada, en miles)



Fuente: NAR, Oficina del Censo, y BBVA Research

Gráfica 2

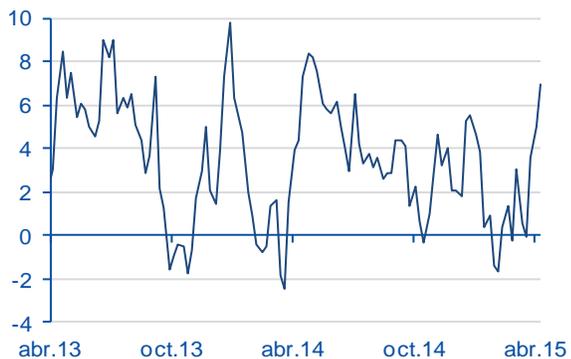
**Años de elecciones presidenciales y TFF (%)**



Fuente: Banco de la Reserva Federal y BBVA Research

## Tendencias económicas

Gráfica 3  
**Índice de actividad semanal del BBVA (variación % trimestral)**



Fuente: BBVA Research

Gráfica 4  
**Índice de sorpresa de actividad económica del BBVA y Dow Jones (índice 2009=100 y fdp)**



Fuente: Bloomberg y BBVA Research

Gráfica 5  
**Índice de actividad mensual del BBVA y PIB real (variación % anual)**



Fuente: BBVA Research y BEA

Gráfica 6  
**Índice de riesgo del BBVA (> 0 = riesgo creciente)**



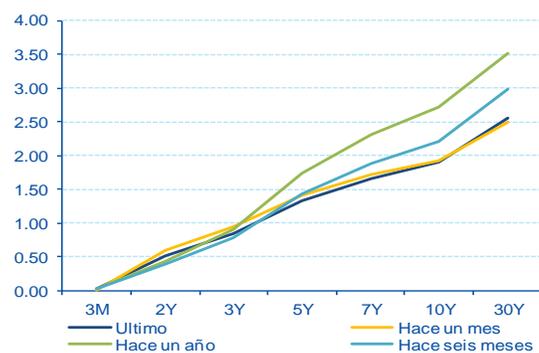
Fuente: BBVA Research

Gráfica 7  
**Futuros de la Fed y pendiente de la curva de rendimiento (% y 10 años-3 meses)**



Fuente: Haver Analytics y BBVA Research

Gráfica 8  
**Curva de rendimiento de los valores del tesoro (% p.a.)**



Fuente: Haver Analytics y BBVA Research

## Calendario Económico

Fecha	Evento	Periodo	Previsión	Consenso	Anterior
20-abr	Índice de actividad nacional de la Fed de Chicago	MAR	0.15	--	-0.11
22-abr	Ventas de vivienda usada, miles	MAR	4915.00	5040.00	4880.00
22-abr	Ventas de vivienda usada (m/m)	MAR	0.72	3.30	1.24
23-abr	Demandas iniciales de desempleo	18-Abr	281.00	--	294.00
23-abr	Demandas permanentes de desempleo	11-Abr	2310.00	--	2268.00
23-abr	Ventas de vivienda nueva, miles	MAR	525.00	510.00	539.00
23-abr	Ventas de vivienda nueva (m/m)	MAR	-2.60	-5.40	7.80
24-abr	Pedidos de bienes duraderos (m/m)	MAR	0.90	0.80	-1.42
24-abr	Pedidos de bienes duraderos, sin transporte	MAR	0.40	0.70	-0.60

## Perspectivas Económicas

	2014		2015		2014	2015	2016	2017
	3T	4T	1T	2T				
PIB real (% desestacionalizado)	5.0	2.2	1.1	3.3	2.4	2.9	2.8	2.8
IPC (% anual)	1.8	1.2	0.0	0.2	1.6	0.6	1.9	2.2
IPC subyacente (% a/a)	1.8	1.7	1.6	1.6	1.7	1.6	1.8	1.9
Tasa de desempleo (%)	6.1	5.7	5.6	5.4	6.2	5.3	4.9	4.6
Tasa objetivo de la Fed (% fdp)	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.50	1.50	2.50
Valores del Tesoro a 10 años (% rend. fdp)	2.53	2.21	2.04	2.25	2.21	2.40	3.00	3.54
Dólar estadounidense / Euro (fdp)	1.29	1.23	1.08	1.00	1.23	1.02	1.12	1.24
Precio de vivienda Core Logic (% a/a)	5.88	5.05	4.20	5.94	7.40	6.10	5.70	4.38

## Dato Curioso

El número de estadounidenses de 65 y más años de edad podría alcanzar los 108 millones en 2050, equivalente a añadir otros tres estados de Florida habitados exclusivamente por personas de la tercera edad. (The Atlantic, octubre de 2014)

## Publicaciones Recientes

[Tres motores de la transformación demográfica de EEUU \(20 Abr 2015\)](#)

[El IPC de marzo se mueve en apoyo del despegue de la Fed en el 3T15 \(17 Abr 2015, inglés\)](#)

[Minutas reunión FOMC 17-18 marzo: Enfoque reunión a reunión hacia la normalización está oficialmente en marcha \(9 Abr 2015\)](#)

[La balanza comercial de EEUU: entonces y ahora \(8 Abr 2015\)](#)

[¿Se mantendrán las bajas tasas de interés a largo plazo? \(2 Abr 2015\)](#)

### AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado por el Servicio de Estudios Económicos del BBVA de EEUU del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) en su propio nombre y en nombre de sus filiales (cada una de ellas una compañía del Grupo BBVA) para su distribución en los Estados Unidos y en el resto del mundo, y se facilita exclusivamente a efectos informativos. En EEUU, BBVA desarrolla su actividad principalmente a través de su filial Compass Bank. La información, opiniones, estimaciones y previsiones contenidas en este documento hacen referencia a su fecha específica y están sujetas a cambios que pueden producirse sin previo aviso en función de las fluctuaciones del mercado. La información, opiniones, estimaciones y previsiones contenidas en este documento han sido recopiladas u obtenidas de fuentes públicas que la Compañía estima exactas, completas y/o correctas. Este documento no constituye una oferta de venta ni una incitación a adquirir o disponer de interés alguno en valores.