

Análisis Macroeconómico

Enfoque semanal: Inicios de vivienda, ventas y precios

Filip Blazheski / Kim Chase

El creciente número de inicios y el aumento de los precios siguen impulsando el mercado de la vivienda

Esta semana es importante para el mercado de la vivienda; habrá que vigilar los inicios de vivienda, las ventas existentes y los precios. Se prevé que los **inicios de vivienda de marzo (martes)** se mantendrán por encima de 1.15 millones tasa anual desestacionalizada por segundo mes consecutivo, aunque es posible que veamos una ligera corrección mensual como resultado de la caída registrada en febrero en los permisos de obra y en la menor confianza de los constructores al cierre del 1T16 (la tasa más baja desde junio de 2015). El nivel de 1.15-1.2 millones de arranques de vivienda está en línea con la tasa actual de formación de viviendas. Así, prevemos que los inicios de vivienda se incrementarán paulatinamente a lo largo de 2016 y se mantendrán de media, en torno a 6.5% por encima de las cifras del año pasado. Una tendencia interesante que comenzó al inicio del año es la aceleración del aumento de inicios de viviendas unifamiliares y la desaceleración del crecimiento de los arranques de viviendas multifamiliares. Si la tendencia continúa será por la mejora de la situación del empleo y por la mayor confianza de los posibles compradores en comparación con la primera mitad del año pasado. Los datos de Redfin muestran que los propietarios de viviendas se han alejado más del centro urbano en la mayoría de las áreas metropolitanas a medida que los precios han ido subiendo, lo que apoya la previsión de una demanda más elevada de viviendas unifamiliares y explica la aceleración del crecimiento de los inicios de viviendas unifamiliares. El **índice de confianza de los constructores de viviendas correspondiente a abril (lunes)** puede mejorar las sólidas cifras de solicitud de hipotecas en la primera semana del mes, impulsadas por las bajas tasas de interés.

La fortaleza de la demanda ha seguido provocando un aumento de los precios, y el **índice de precios de la vivienda FHFA de febrero (jueves)** debería mostrar un nuevo aumento en la apreciación de los precios a una tasa de 6% anual. El índice CoreLogic desestacionalizado, que es el primer índice de los precios de la vivienda que se publica, se incrementó 1.33% mensual en febrero, su mayor subida mensual en casi tres años. Sin embargo, el índice FHFA probablemente mostrará unas ganancias un poco inferiores a esta, pues los dos índices utilizan distintas metodologías. Los precios de la vivienda se han visto impulsados por las limitaciones del inventario, la elevada asequibilidad y la mejora de las condiciones del mercado de trabajo. Según Redfin, la escasez del inventario característica de las regiones caras del oeste con el fuerte crecimiento del empleo se ha extendido a las áreas metropolitanas del interior que combinan economías locales sólidas con precios de la vivienda más asequibles, como Grand Rapids, Indianápolis, Louisville, Minneapolis y Nashville. Las viviendas puestas a la venta fue muy baja a finales del año pasado y en enero, pues las personas dudaban de si poner o no sus casas en venta dada la incertidumbre de las perspectivas de encontrar el sustituto idóneo. Pero la situación mejoró un poco en febrero, por lo que el aumento de los precios debería moderarse en marzo y abril. Por otra parte, se prevé que las **ventas de vivienda usada sin desestacionalizar de marzo (miércoles)** aumentarán ligeramente.

Gráfica 1

Formación de hogares y nuevos inicios de vivienda (variación a/a de PM3M, miles, tasa anual ae)



Fuente: Oficina del Censo y BBVA Research

Gráfica 2

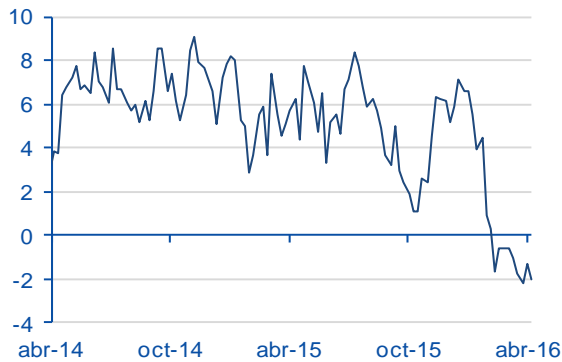
Índice FHFA de precios de la vivienda (Índice Ene-91=100 y variación % a/a)



Fuente: FHFA y BBVA Research

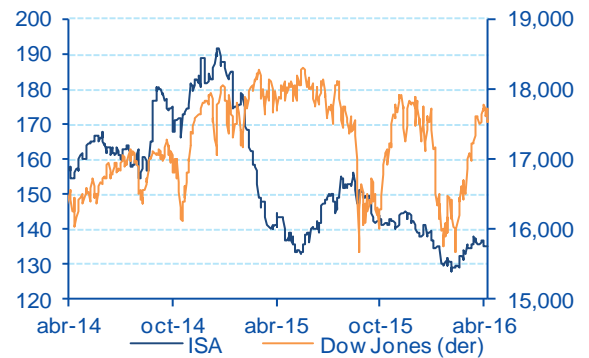
Tendencias económicas

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



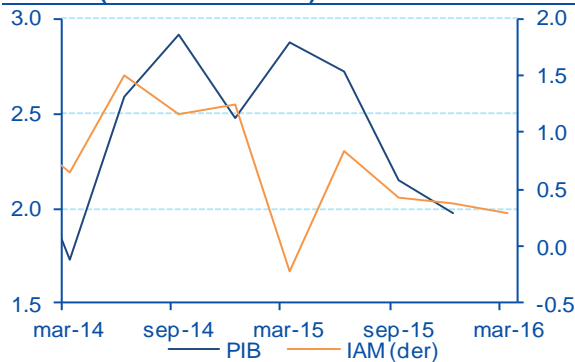
Fuente: BBVA Research

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



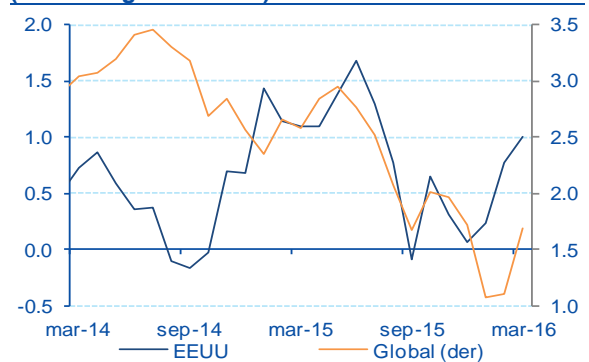
Fuente: Bloomberg y BBVA Research

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



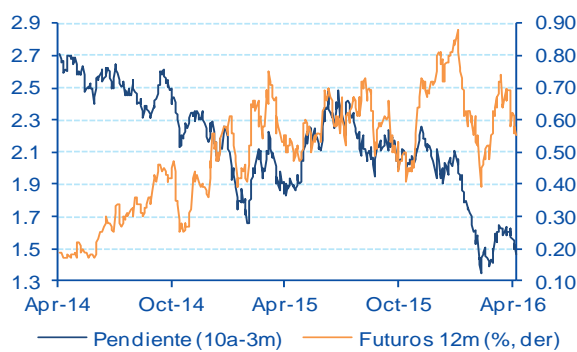
Fuente: BBVA Research y BEA

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



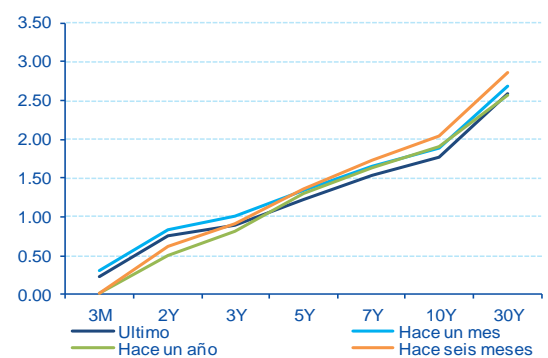
Fuente: BBVA Research

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
18-abr	Índice NAHB del mercado de la vivienda	ABR	59.00	59.00	58.00
19-abr	Construcción de vivienda nueva	MAR	1190.00	1168.00	1178.00
19-abr	Construcción de vivienda nueva (m/m)	MAR	1.02	-0.85	5.20
19-abr	Permisos de construcción autorizados	MAR	1200.00	1200.00	1177.00
19-abr	Permisos de construcción autorizados (m/m)	MAR	1.95	1.95	-2.20
20-abr	Ventas de vivienda usada	MAR	5.22	5.26	5.08
20-abr	Ventas de vivienda usada (m/m)	MAR	2.66	3.54	-7.13
21-abr	Demandas iniciales de desempleo	ABR 16	263.00	265.00	253.00
21-abr	Demandas permanentes de desempleo	ABR 9	2175.00	2178.00	2171.00
21-abr	Índice de actividad nacional de la Fed de Chicago	MAR	-0.15	-0.13	-0.29
21-abr	Fed de Filadelfia encuesta del índice de negocios	ABR	9.70	8.00	12.40
21-abr	Indicadores adelantados (m/m)	MAR	0.20	0.40	0.10

Perspectivas Económicas

	2015		2016		2014	2015	2016	2017
	3T	4T	1T	2T				
PIB real (% desestacionalizado)	2.0	1.4	1.9	3.4	2.4	2.4	2.5	2.4
IPC (% anual)	0.1	0.5	1.1	1.1	1.6	0.1	1.3	2.0
IPC subyacente (% a/a)	1.8	2.0	2.2	2.1	1.7	1.8	2.1	2.1
Tasa de desempleo (%)	5.2	5.0	4.9	4.9	6.2	5.3	4.8	4.6
Tasa objetivo de la Fed (% fdp)	0.25	0.50	0.50	0.75	0.25	0.50	1.00	2.00
Valores del Tesoro a 10 años (% rend. fdp)	2.17	2.24	1.89	1.95	2.21	2.24	2.27	2.79
Dólar estadounidense / Euro (fdp)	1.12	1.09	1.11	1.10	1.23	1.09	1.12	1.16
Precio de vivienda Core Logic (% a/a)	5.05	5.31	5.52	4.81	7.70	5.01	4.78	4.22

Dato Curioso

El primer astronauta británico de la Agencia Espacial Europea será el segundo astronauta que correrá un maratón desde el espacio. Participará en la maratón del Londres que tendrá lugar el 24 de abril utilizando la cinta caminadora de la Estación Espacial Internacional. Una astronauta estadounidense fue la primera que corrió las 26.2 millas del maratón de Boston 2007 en la cinta caminadora en el espacio. Tardó 4.5 horas en completar el recorrido. (CBS, abril de 2016)

Publicaciones Recientes

[Minutas reunión FOMC 15-16 marzo: Los ortodoxos luchan por tomar medidas con mayor rapidez \(7 Abr 2016\)](#)

[Inversión empresarial: atrapada entre incertidumbre y cambio \(5 Abr 2016\)](#)

[Volver al futuro: el crecimiento de 2016 reflejará el desacoplamiento regional de 1986 \(1 Abr 2016\)](#)

[Declaración FOMC: Comité reduce trayectoria prevista de política monetaria a dos aumentos en 2016 \(18 Mar 2016\)](#)

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.