

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

España | El precio de la vivienda aumentó en el 4T17

David Cortés / Félix Lores

5 de marzo de 2018

La venta de viviendas permaneció prácticamente estable por segundo mes consecutivo. Ello viene acompañado de un ascenso del precio de la vivienda y de una leve corrección de la firma de visados en el 4T17. Los primeros datos de 2018 son positivos para el sector: el nuevo crédito hipotecario creció y los costes financieros se mantienen en mínimos.

El nivel de ventas se mantuvo invariable en diciembre y puso fin a un año positivo

Los datos del Consejo General del Notariado del mes de diciembre pusieron de manifiesto una estabilización de las ventas por segundo mes consecutivo. En el último mes del año se vendieron 48.956 viviendas, el 0,1% menos que las transacciones del mes de noviembre, una vez corregida la estacionalidad y los efectos calendario de la serie (CVEC). Con ello se puso fin a un trimestre en el que la venta residencial se contrajo el 3,1% t/t (CVEC), el primero tras varios periodos de crecimientos consecutivos. Finalmente, 2017 concluyó con 532.726 transacciones, lo que supuso un incremento anual del 15,6%, ligeramente superior al mostrado en el año anterior (14,0%).

Hacia adelante las condiciones para la demanda siguen siendo favorables. El empleo continúa creciendo en España: en febrero la afiliación a la Seguridad Social experimentó un incremento del 0,3% m/m. Los hogares mantienen en cotas relativamente elevadas el optimismo respecto a la positiva evolución de la economía en los próximos doce meses. Además, las condiciones financieras se mantienen atractivas para los compradores. Así, se espera que el mercado continúe evolucionando positivamente en los próximos meses.

El nuevo crédito para vivienda comienza el año al alza

Los primeros datos del año han sido positivos para el mercado hipotecario. Por el momento, las decisiones en torno a la política monetaria siguen manteniendo los tipos de interés en niveles reducidos. De hecho, el tipo de interés hipotecario estrenó 2018 en el entorno del 2%, tal y como había despedido 2017. Además, el Euribor 12 meses de febrero se situó -0,19%, registrando un nuevo mínimo. De este modo, el coste de financiación sigue siendo atractivo para las familias.

Las perspectivas positivas en torno a la economía en general, y al sector residencial en particular, en un contexto en el que los hogares se encuentran menos endeudados, continúa favoreciendo la actividad hipotecaria. Según los datos del Consejo General del Notariado, en diciembre el número de nuevas hipotecas para la adquisición de vivienda se mantuvo invariable respecto al mismo mes de 2016. Con ello, durante 2017 se firmaron 227.154 hipotecas, el 14,2% más que en el año anterior. Por su parte, los datos del mes de enero reflejan un crecimiento del

nuevo crédito para adquisición de vivienda del 19,4% interanual. El incremento fue del 13,9% excluyendo las refinanciaciones, que en el primer mes del año se doblaron frente a las de enero de 2017 (Gráfico 2).

En el 4T17 el precio de la vivienda creció de manera desigual por regiones

Los valores de tasación publicados por el Ministerio de Fomento muestran un nuevo crecimiento del precio de la vivienda en el 4T17, que concluyó el año en los 1.558,7 €/m², el 3,1% más que en el 4T16. De este modo, a lo largo del año el precio de la vivienda ha ido ganando tracción, cerrando el ejercicio con un incremento medio anual del 2,4%. Así, desde que alcanzara el mínimo en el 3T14 hasta el 4T17, la vivienda se ha revalorizado el 7,1% en España.

Por comunidades autónomas, el mayor avance interanual del precio de la vivienda durante el 4T17 se produjo en Madrid (6,9%) y Baleares (6,5%), regiones en las que el crecimiento del precio se intensificó respecto al trimestre precedente. En Cataluña el crecimiento fue del 5,3% a/a, un incremento importante pero que, a diferencia de las dos regiones anteriores, fue menos intenso que el del 3T17. Relevantes fueron también los ascensos de Navarra y Canarias. Por el contrario, algunas comunidades autónomas registraron descensos interanuales en los precios: La Rioja (-1,8%), Castilla y León (-1,0%) y Castilla-La Mancha (-0,8%) (Gráfico 3).

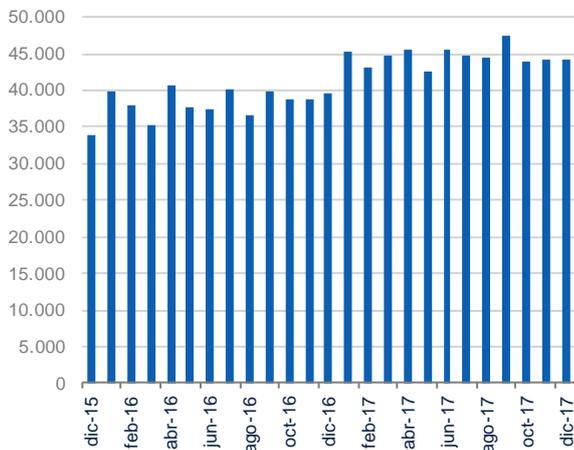
Según estos datos, en 2017 la subida del precio de la vivienda fue superior a la media nacional en Madrid, Cataluña, Canarias y Baleares. Por el contrario, los valores de tasación indican que, en términos medios, la vivienda se abarató respecto a 2016 en Aragón, Extremadura, Castilla y León, Murcia, Galicia, Castilla-La Mancha y La Rioja.

Crece la firma de visados en diciembre

Tras la corrección del mes de noviembre, en la que los visados aprobados se contrajeron el 11,6% m/m (CVEC), en diciembre la firma de permisos para iniciar nuevas viviendas evolucionó positivamente. En particular, el último mes de 2017 cerró con 6.096 visados, el 5,0% (CVEC) más que en noviembre (Gráfico 4). Sin embargo, este incremento no fue suficiente para evitar concluir un trimestre negativo, ya que la intensa corrección del penúltimo mes del año llevó a que en el 4T17 la firma de permisos cayera el 1,0% t/t (CVEC). En términos interanuales la cifra de diciembre fue el 24,5% superior a la del mismo mes de 2016. Con todo, el año concluyó con la firma de 80.786 visados para iniciar nuevas viviendas, el 26,2% más que los aprobados en 2016.

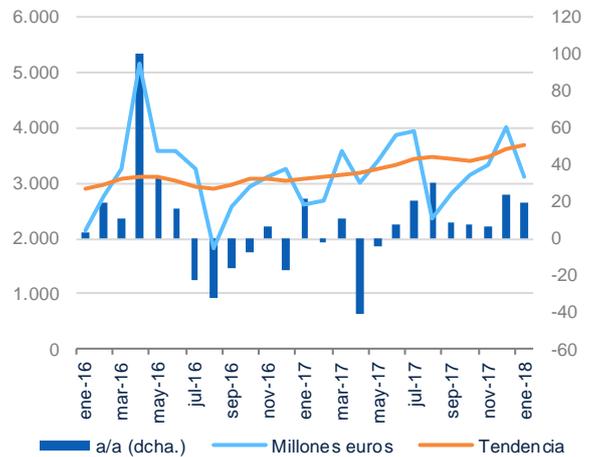
Otras variables referidas a la actividad constructora muestran datos positivos. Los afiliados a la Seguridad Social del sector de la construcción volvieron a crecer en febrero (0,5% m/m), si bien, a una tasa algo más moderada que los meses anteriores. Por su parte, en diciembre el mercado de suelo incrementó el número de transacciones respecto al mes anterior, según los datos del Consejo General del Notariado. Con ello, en 2017 las operaciones de compra de suelo crecieron el 17,0% respecto a 2016. Sin embargo, la superficie transada en el año se redujo el 13,2% respecto a 2016 debido, en gran medida, a las grandes operaciones que tuvieron lugar en mayo y noviembre de 2016, que elevaron el crecimiento de la superficie vendida hasta el 33,5%.

Gráfico 1 España: ventas de viviendas (datos CVEC)



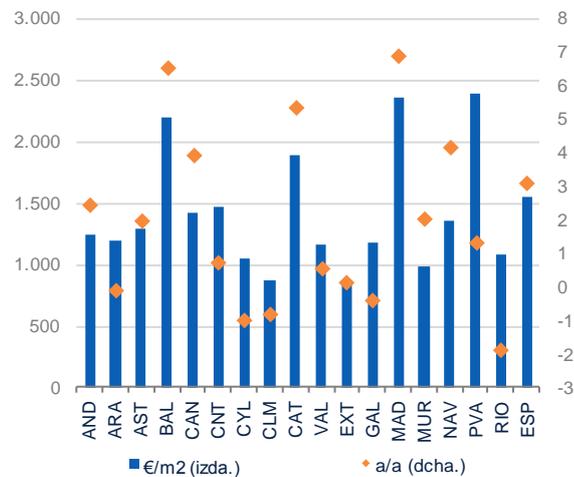
Fuente: Research BBVA RE a partir de CIEN

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



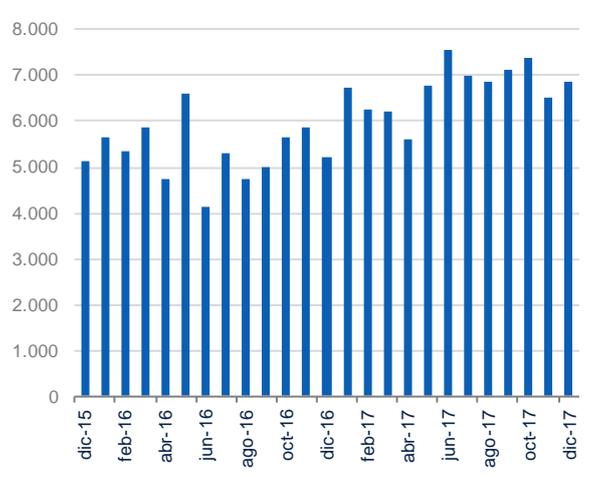
Fuente: Research BBVA RE a partir de Banco de España

Gráfico 3 España: precios de la vivienda por CC. AA. en 4T17



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

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



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

Cuadro 1 España: indicadores del sector inmobiliario

	mar 17	abr 17	may 17	jun 17	jul 17	ago 17	sep 17	oct 17	nov 17	dic 17	ene 18	feb 18
Ventas (%, m/m CVEC)	3,3	2,1	-6,8	7,3	-1,9	-0,6	6,5	-7,0	0,3	-0,1		
Afiliación (%, m/m CVEC)	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	0,1	0,3	0,4	0,3	0,2	0,3	0,3
Paro (%, m/m CVEC)	-0,9	-1,1	-1,1	-0,6	-0,1	-0,2	-0,5	-0,7	-0,7	-0,5	-0,7	-0,6
Empleo EPA (%, t/t CVEC)	0,6			0,9			0,8			0,5		
Tasa de paro EPA (% población activa)	18,8			17,2			16,4			16,5		
T. de interés nuevas operaciones (%)	2,19	2,18	2,17	2,16	2,18	2,26	2,21	2,21	2,20	2,05	2,11	
Nuevas oper. de crédito adq. de viv. (% a/a)	10,4	-41,6	-4,8	7,9	21,0	30,4	8,7	7,5	6,5	24,1	19,4	
Rta. Bruta Disp. Hogares (%, a/a)	1,6			2,6			1,3					
Confianza del consumidor (Índice)	4,9	7,1	12,6	10,3	11,7	11,8	10,4	7,4	4,3	6,2	9,6	9,8
Esfuerzo teórico (% renta del hogar mediano)	33,9			34,0			34,3					
Visados (%, m/m CVEC)	-0,9	-9,6	20,3	11,9	-7,5	-2,2	4,2	3,6	-11,6	5,0		
Consumo de cemento (%, m/m CVEC)	0,4	1,1	-0,4	-1,0	0,0							
Afiliación construcción (%, m/m CVEC)	0,7	0,6	0,4	0,4	0,5	0,3	0,7	0,8	0,7	0,6	0,8	0,5
Paro construcción (%, m/m CVEC)	-2,1	-1,4	-1,8	-1,5	-1,0	-0,9	-1,7	-1,6	-1,3	-1,1	-1,3	-1,2
Clima empresarial construcción (Índice)	-53,5	-21,4	-16,5	-21,5	-5,6	-31,0	-5,9	-5,7	-2,6	-19,4	10,3	
Transacciones suelo (%, a/a)	2,2			-7,4			13,6					
Precio de la vivienda (%, a/a MFOM)	2,2			1,6			2,7			3,1		
Precio de la vivienda (%, t/t MFOM)	0,8			0,4			0,9			0,8		
Índice Precio de la Vivienda (%, a/a INE)	5,3			5,6			6,6					
Índice Precio de la Vivienda (%, t/t INE)	3,2			0,6			1,9					

Fuente: BBVA Research a partir de bases nacionales

Fecha de cierre: 2 de marzo de 2018

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.