

España | La venta y la iniciación de viviendas crecieron en el ecuador del año

Félix Lores

5 de septiembre de 2018

En junio la venta de viviendas y la firma de hipotecas evolucionaron positivamente y el comportamiento del crédito en julio apunta hacia nuevos incrementos. La iniciación de viviendas creció con fuerza en mayo y la superficie de suelo transada aumentó a finales del 2T18. Por su parte, el segmento no residencial se moderó en la primera parte del año.

El buen dato de junio pone fin a un trimestre plano en la venta residencial

Atendiendo a los datos del Consejo General del Notariado, en junio se vendieron 54.164 viviendas, lo que supuso una variación del 0,2% respecto al mismo mes del pasado año. Sin embargo, una vez corregida la estacionalidad y los efectos calendario de la serie (CVEC), el volumen de ventas se aproximó a las 49.000 unidades, lo que dio lugar a un incremento intermensual del 3,3%, recuperando la corrección experimentada en mayo (Gráfico 1). Con todo, durante el segundo trimestre la venta de viviendas se mantuvo prácticamente estable respecto al anterior, creciendo el 0,2% t/t (CVEC).

La coyuntura ha seguido siendo favorable para la demanda residencial. La economía siguió creando empleo y el paro continuó reduciéndose. En la primera mitad del año la afiliación a la Seguridad Social creció en más de 252.000 personas (CVEC). Por su parte, en los dos primeros meses del tercer trimestre del año la creación de empleo se ha moderado y el crecimiento promedio mensual de la afiliación ha sido del 0,1% (CVEC), inferior al de meses anteriores. Sin embargo, las expectativas de los consumidores, pese a su moderación, continúan en cotas relativamente elevadas, manteniéndose el optimismo en la evolución futura de la economía. Todo ello en un escenario en el que persisten las condiciones financieras favorables.

Hacia adelante se espera que la venta de viviendas siga avanzando por la senda prevista, de manera que el año concluya con un crecimiento anual en torno al 7%.

La concesión de hipotecas creció en junio

La firma de hipotecas mostró una evolución positiva en el sexto mes de año. El pasado mes de junio se firmaron 24.379 préstamos hipotecarios, lo que supuso un incremento del 3,0% respecto al mismo mes del año anterior, según los datos del Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN). Corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, el número de hipotecas se situó en casi 21.500, lo que supuso el 1,4% más que en el mes anterior.

Además, los datos de nuevo crédito destinado a la compra de vivienda apuntan hacia futuros incrementos de las hipotecas en los próximos meses. Según los datos del Banco de España, las nuevas operaciones de crédito a hogares para compra de vivienda en julio crecieron el 15,1% interanual (Gráfico 2). Sin tener en cuenta las refinanciaciones, esta partida del crédito creció el 24,5% a/a en el séptimo mes del año, manteniendo la tendencia de crecimiento.

Los resultados de la última Encuesta sobre Préstamos Bancarios del Banco de España para el 2T18 indican que los criterios de aprobación de créditos a hogares para compra de vivienda se habrían relajado debido a la mayor competencia entre entidades, a las mejores perspectivas económicas y a la mayor solvencia de los hogares. Además, también se percibe un incremento de la demanda de fondos debido al nivel de los tipos de interés, a las perspectivas positivas del mercado residencial y a la mayor confianza de los consumidores.

Por su parte, los tipos de interés continúan prácticamente invariables en niveles de mínimos. Así, el tipo de interés asociado a los nuevos préstamos hipotecarios se situó en el 2,13% en el mes de julio, al tiempo que el Euribor de agosto se situó en torno al -0,17%.

La iniciación de nuevas viviendas aumentó con fuerza en mayo, pero la inversión en vivienda moderó su crecimiento en 2T18

Según los datos del Ministerio de Fomento, en mayo se visaron 9.727 viviendas, el 26,6% más que en el mismo mes del año anterior. Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la firma de visados alcanzó casi las 8.500, lo que supuso un incremento intermensual del 16,2% (CVEC), un avance que corrige la contracción observada durante el mes de abril y que avanza una evolución positiva de los visados en el segundo trimestre del año (Gráfico 3).

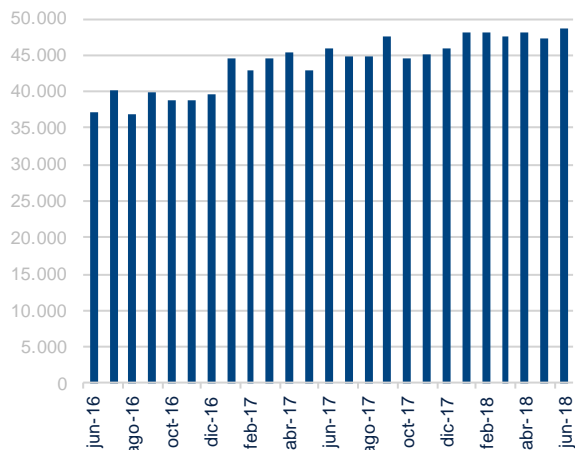
El dinamismo del mercado laboral respondió a la evolución de la actividad constructora. Los datos revelan que en el primer semestre del año los afiliados a la Seguridad Social pertenecientes al sector de la construcción aumentaron en 28.800 personas, un 2,5% más, por encima del incremento del 1,4% de la afiliación general en el semestre. Además, en los meses de julio y agosto, la evolución de los afiliados en el sector fue positiva, creciendo a un promedio mensual del 0,4% (CVEC), algo inferior al promedio de los últimos meses. Por su parte el mercado del suelo registró una evolución favorable en los dos últimos meses del primer semestre del año y la superficie total vendida creció a un promedio mensual del 28,6% (CVEC). Un incremento relevante pero insuficiente para superar el dinamismo registrado el pasado año, ya que en el primer semestre de 2018 la superficie de suelo vendida se redujo el 17,8% respecto al mismo periodo del año anterior. Con todo, de cara al próximo trimestre se espera que la firma de visados modere su crecimiento, manteniéndose la previsión de unas 93.000 para el conjunto del año.

Pese al buen tono de los visados, los datos de Contabilidad Nacional Trimestral del INE reflejan que durante el 2T18 la inversión en vivienda moderó su crecimiento hasta el 0,3% t/t (CVEC), una evolución que vino precedida por elevados incrementos en los dos trimestres anteriores (2,9% en promedio trimestral). Aun así, en términos interanuales la inversión residencial sigue siendo una de las partidas que más creció en el 2T18 (7,1%).

Se modera la venta de inmuebles no residenciales en la primera parte del año

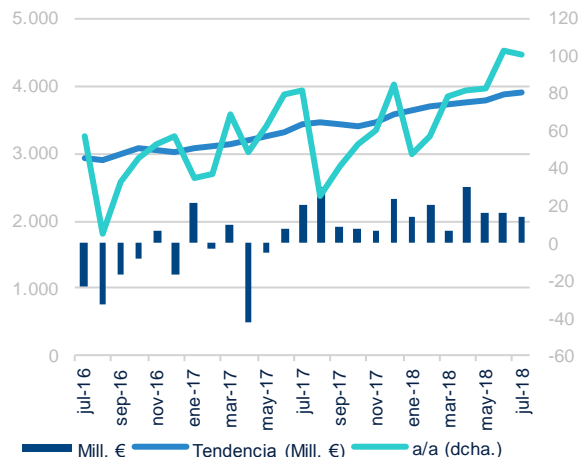
Según el Consejo General del Notariado, en los primeros cinco meses del año el número de nuevas transacciones de locales, naves industriales y oficinas ascendió a casi 25.000, un 2,1% superior al mismo periodo del año anterior, y sitúa el volumen anual acumulado durante los últimos doce meses próximo a las 60.000 unidades. Al cierre del mes de mayo, las transacciones de locales, en acumulado anual, fueron las que presentaron un mayor crecimiento, con una tasa de variación interanual del 7,9% sobre el volumen anual acumulado. Las operaciones de oficinas aumentaron el 6,2% y las de naves industriales el 5,9% (Gráfico 4). Se trata de incrementos más moderados a los registrados en los últimos meses. En el caso de las oficinas y naves industriales los últimos registros parecen haber frenado la tendencia de moderación que venía mostrándose, al tiempo que el crecimiento continuó atenuándose en las operaciones de locales comerciales.

Gráfico 1 España: ventas de viviendas (datos CVEC)



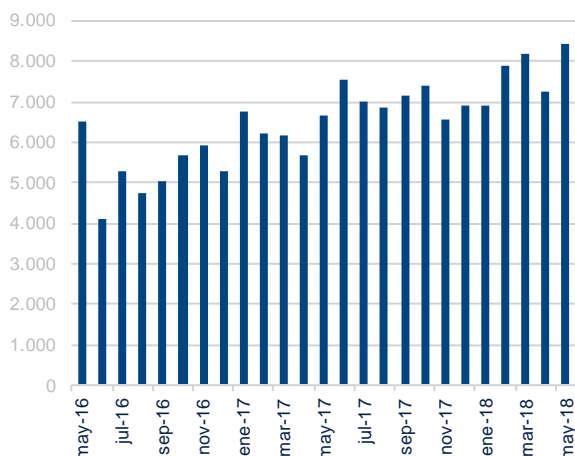
Fuente: Research BBVA RE a partir de CIEN

Gráfico 2 España: concesión de crédito a nuevas operaciones de adquisición de vivienda



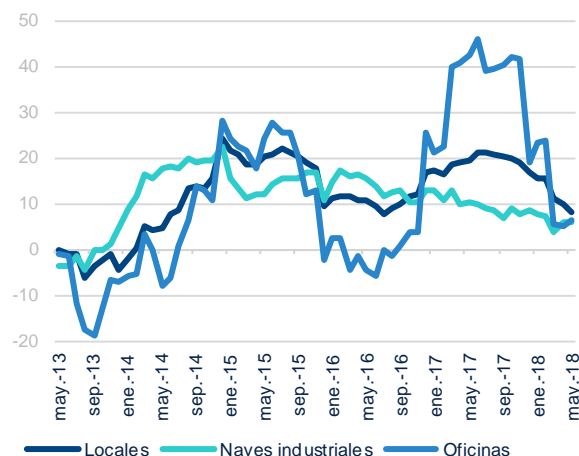
Fuente: Research BBVA RE a partir de Banco de España

Gráfico 3 España: visados de vivienda de obra nueva (datos CVEC)



Fuente: Research BBVA RE a partir de MFOM

Gráfico 4 España: transacciones no residenciales (acumulado 12 meses, % a/a)



Fuente: Research BBVA RE a partir de CIEN

Cuadro 1 España: indicadores del sector inmobiliario

	sep 17	oct 17	nov 17	dic 17	ene 18	feb 18	mar 18	abr 18	may 18	jun 18	jul 18	ago 18
Ventas (%, m/m CVEC)	6,2	-6,2	1,1	1,7	5,0	-0,2	-0,9	1,1	-2,0	3,3		
Afiliación (%, m/m CVEC)	0,3	0,4	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,2	0,1	0,1
Paro (%, m/m CVEC)	-0,5	-0,7	-0,7	-0,5	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,3	-0,5	-0,4	-0,2
Empleo EPA (%, t/t CVEC)	0,8			0,4			0,3			1,3		
Tasa de paro EPA (% población activa)	16,4			16,5			16,7			15,3		
T. de interés nuevas operaciones (%)	2,21	2,21	2,20	2,05	2,18	2,21	2,26	2,23	2,18	2,17	2,13	
Nuevas oper. de crédito adq. de viv. (% , a/a)	8,7	7,5	6,5	24,1	14,0	20,3	7,2	30,2	16,0	16,7	13,9	
Rta. Bruta Disp. Hogares (%, a/a)	1,4			2,5			3,9					
Confianza del consumidor (Índice)	10,4	7,4	4,3	6,2	9,6	9,8	1,7	5,0	6,1	10,4	8,6	3,4
Esfuerzo teórico (% renta del hogar mediano)	31,0			31,0			31,4					
Visados (%, m/m CVEC)	4,2	3,9	-11,3	5,3	-0,1	13,7	4,0	-11,5	16,2			
Consumo de cemento (%, m/m CVEC)	0,6	-0,2										
Afiliación construcción (%, m/m CVEC)	0,7	0,8	0,7	0,6	0,8	0,4	0,1	0,5	0,7	0,6	0,5	0,3
Paro construcción (%, m/m CVEC)	-1,8	-1,6	-1,3	-1,1	-1,3	-1,1	-0,4	-1,9	-1,2	-1,3	-0,9	-0,6
Clima empresarial construcción (Índice)	-5,9	-5,7	-2,6	-19,4	10,3	15,1	-14,6	-13,7	-6,8	-9,8		
Transacciones suelo (%, a/a)	13,6			-36,2			-7,6					
Precio de la vivienda (%, a/a MFOM)	2,7			3,1			2,7					
Precio de la vivienda (%, t/t MFOM)	0,9			0,7			0,5					
Índice Precio de la Vivienda (%, a/a INE)	6,6			7,2			6,2					
Índice Precio de la Vivienda (%, t/t INE)	1,9			1,6			1,3					

Fuente: BBVA Research a partir de bases nacionales

Fecha de cierre: 4 de septiembre 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.

INTERESADOS DIRIGIRSE A:

BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio La Vela – 4ª y 5ª planta. 28050 Madrid (España). Tel.: +34 91 374 60 00 y +34 91 537 70 00 / Fax: +34 91 374 30 25 - bbvaresearch@bbva.com www.bbvaresearch.com