

Observatorio Inmobiliario

España | La venta de viviendas no remontó en el tramo final de 2019

Félix Lores
29 de enero de 2020

El mercado inmobiliario sigue sin recuperar el tono previo a las últimas reformas regulatorias. Así, pese a que los determinantes de la demanda son relativamente positivos, la venta de viviendas retrocedió en noviembre, lo que no impidió un ligero avance de las hipotecas. Las variables de oferta denotan debilidad y los visados se estancaron en octubre.

La venta de viviendas descendió en noviembre...

Según la información publicada por el Centro de Información Estadística del Notariado (CIEN), la evolución de las ventas en octubre y noviembre de 2019 sigue sin reflejar una clara recuperación, tras los acusados descensos registrados desde la segunda mitad de 2018. El pasado mes de noviembre se vendieron casi 47.000 viviendas, lo que supuso un descenso interanual del 5,6%. Una vez corregida la serie de estacionalidad y efectos de calendario (CVEC), **las ventas residenciales mostraron un descenso intermensual del 1,1%**, algo menos acusado que el registrado en octubre (-1,9% t/t CVEC). Con todo, entre los meses de enero y noviembre de 2019 se llevaron a cabo algo más de 512.100 transacciones, el 3,7% menos que en el mismo periodo de 2018 (Gráfico 1).

Esta evolución contrasta con la registrada por la mayor parte de los determinantes de la demanda que, aunque a tasas moderadas, siguen mostrando variaciones positivas. El empleo volvió a crecer en el último mes de 2019, pero a tasas más moderadas. En particular, los datos de afiliación a la Seguridad Social reflejaron un avance interanual del 2,0% (frente al 2,3% de en los dos meses anteriores), en términos intermensuales, el crecimiento en diciembre fue del 0,1% m/m CVEC (0,1pp menos que el promedio de los dos meses previos). A ello se unió un nuevo incremento de los salarios pactados en convenio, que se mantuvo en torno al 2,3% a/a hasta diciembre, similar a los dos meses anteriores. Además, las condiciones financieras siguen siendo beneficiosas para aquellos que requieren financiación ajena a la hora de adquirir una vivienda. Todo en un contexto de crecimiento demográfico. Las cifras provisionales de población a 1 de julio de 2019 del INE apuntan hacia un incremento de la población residente debido al signo positivo del saldo migratorio, un aspecto que impulsa la demanda potencial de vivienda. Por el contrario, la confianza de los consumidores volvió a deteriorarse, y en el mes de diciembre aumentó la proporción de hogares que auguran una peor evolución de la situación económica en los próximos doce meses.

... a la vez que las nuevas operaciones de crédito para compra de vivienda aumentaron

Las nuevas operaciones de crédito para compra de vivienda crecieron por cuarto mes consecutivo en noviembre, según los datos del Banco de España. El ascenso en el penúltimo mes de 2019 fue del 5,6% a/a, algo menos que el incremento del 7,5% de octubre. Teniendo en cuenta las refinanciaciones, que tan sólo supusieron el 2,3% del total de las operaciones y cayeron el 4,4%, el total del crédito para compra de vivienda creció el 5,3% a/a en noviembre (Gráfico 2). La desagregación del volumen prestado por tipo de interés refleja un avance de los préstamos a tipo fijo en el mes de diciembre, sobre todo de aquellos referenciados a tipos de más de 10 años,

llegando a representar el 45,0% del total, la mayor cota registrada. Esto supone un incremento significativo respecto al peso promedio observado en los diez meses anteriores (en torno al 36,5% del total).

Los datos de CIEN también muestran un incremento interanual del número de hipotecas. El último dato disponible, de noviembre de 2019, muestra un avance del 10,4% a/a, por encima del promedio de los tres meses anteriores (9,1%), hasta las 24.317 hipotecas. Tras corregir la estacionalidad y los efectos calendario, el número de hipotecas creció el 1,6% m/m, después de dos meses de contracción (Gráfico 3). En el último trimestre del año, la evolución del mercado hipotecario está mostrando un mejor comportamiento que la compraventa de viviendas. Esto podría deberse, en parte, a la peor evolución que muestran las compras de viviendas sin préstamo hipotecario que, en los once primeros meses de 2019, cayeron el 9,3% frente al incremento del 3,2% de las transacciones realizadas con financiación hipotecaria, según los datos de CIEN.

Los tipos de interés se mantienen sin cambios significativos para el sector inmobiliario. El tipo medio de los nuevos préstamos hipotecarios en noviembre permaneció en el entorno del 2,0%, según los datos del Banco de España. Por su parte, el Euribor 12 meses ascendió ligeramente en diciembre hasta el -0,26%, manteniéndose en niveles relativamente bajos.

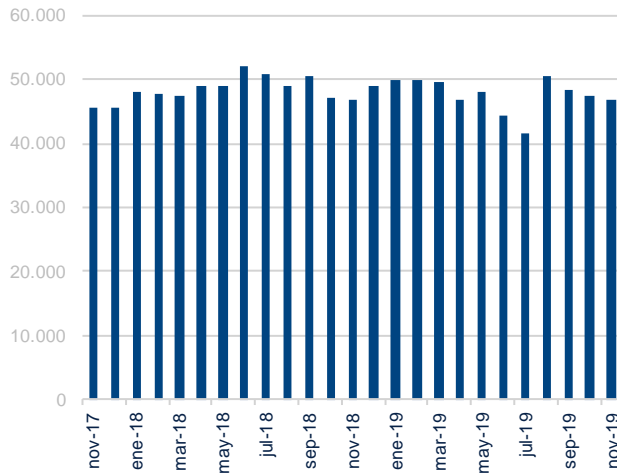
La firma de visados se estanca en octubre tras el ascenso de septiembre

Según los datos del Ministerio de Fomento, en el pasado mes de octubre se aprobaron 9.200 permisos, lo que supuso un avance interanual del 7,2%, inferior al registrado en septiembre (14,4% a/a). Tras corregir la serie de estacionalidad y efecto calendario se aprecia cómo los permisos para iniciar nuevas viviendas en el mes de octubre se mantuvieron relativamente estables respecto al mes anterior. Después del crecimiento del 12,7% m/m CVEC registrado en septiembre, en octubre los visados variaron el -0,7% m/m CVEC (Gráfico 4). Con ello, en los diez primeros meses del año la firma de visados ascendió a algo más de 9.150 unidades, el 8,7% más que en el mismo periodo de 2018.

Por su parte, los indicadores relativos a la oferta residencial mostraron cierta debilidad en los últimos meses de 2019. En la segunda mitad del año el mercado de trabajo en el sector de la construcción reflejó un menor dinamismo que en la primera, y al final del ejercicio perdió tracción. Así los datos de afiliados a la Seguridad Social en la construcción redujeron su crecimiento interanual 1,1pp en diciembre, hasta el 2,4%. En términos intermensuales los afiliados retrocedieron el 0,1% CVEC en el último mes de 2019, el mayor descenso desde el inicio de 2014 y el segundo mes consecutivo con una evolución peor que la media. El Indicador de clima de la construcción residencial, elaborado por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo también denotó un deterioro en el final del año. Así, el indicador de diciembre empeoró respecto al del mes anterior debido, sobre todo, a la peor evolución percibida en el empleo del segmento. Por otro lado, el consumo de cemento correspondiente al mes de diciembre también se redujo respecto al mes anterior (-2,8% m/m CVEC), acumulado dos meses consecutivos de descenso.

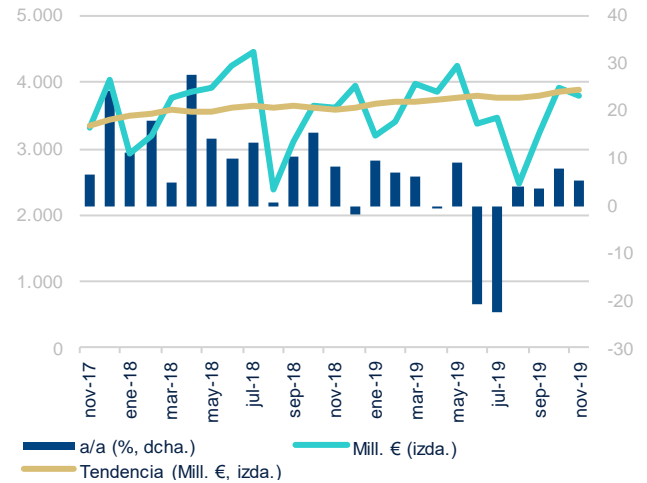
El mercado de suelo no consolidó en noviembre la evolución positiva del mes anterior. En términos interanuales, tanto el número de operaciones como la superficie total transada se redujeron en noviembre (-12,6% y -21,0%, respectivamente). La comparación intermensual revela que el número de transacciones cayó el 8,5% m/m CVEC y no logró mantener el crecimiento registrado en octubre. Como consecuencia de ello, y de la reducción de la superficie media de cada operación, el volumen total de suelo vendido en noviembre se redujo el 12,4% m/m CVEC, un descenso más acusado que el del mes anterior (-1,1% m/m CVEC).

Gráfico 1. **ESPAÑA: VENTA DE VIVIENDAS (DATOS CVEC)**



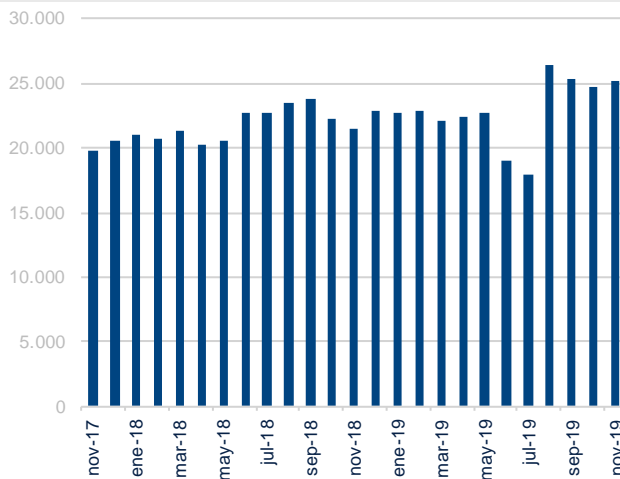
Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

Gráfico 2. **ESPAÑA: CONCESIÓN DE CRÉDITO A NUEVAS OPERACIONES DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDA**



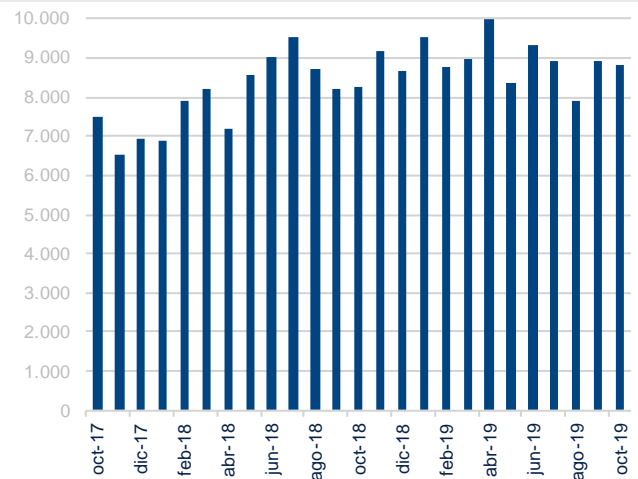
Fuente: BBVA Research a partir de Banco de España

Gráfico 3. **ESPAÑA: HIPOTECAS PARA COMPRA DE VIVIENDAS (DATOS CVEC)**



Fuente: BBVA Research a partir de CIEN

Gráfico 4. **ESPAÑA: VISADOS DE VIVIENDA DE OBRA NUEVA (DATOS CVEC)**



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Cuadro 1 **ESPAÑA: INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO**

	ene 19	feb 19	mar 19	abr 19	may 19	jun 19	jul 19	ago 19	sep 19	oct 19	nov 19	dic 19
Ventas (%, m/m CVEC)	1,8	-0,2	-0,3	-5,4	2,6	-8,2	-6,0	21,7	-4,5	-1,9	-1,1	
Afiliación (%, m/m CVEC)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
Paro (%, m/m CVEC)	-0,2	-0,4	-0,3	-0,4	-0,2	0,1	0,1	-0,1	-0,5	0,4	0,0	0,2
Empleo EPA (%, t/t CVEC)			0,6			0,7			0,1			
Tasa de paro EPA (% población activa)			14,7			14,0			13,7			
T. de interés nuevas operaciones (%)	2,34	2,38	2,39	2,39	2,40	2,26	2,23	2,19	2,04	2,02	2,02	
Nuevas oper. de crédito adq. de viv. (%, a/a)	9,7	6,8	6,0	-0,3	9,2	-20,7	-22,3	3,9	3,5	7,8	5,3	
Rta. Bruta Disp. Hogares (%, a/a)			4,0			5,3			3,1			
Confianza del consumidor (Índice)	-5,6	-4,0	2,6	-3,8	0,5	0,1	-2,5	-8,3	-10,4	-13,8	-14,9	-17,2
Esfuerzo teórico a la compra (% renta del hogar mediano)			32,4			32,1			31,6			
Visados (%, m/m CVEC)	10,1	-8,3	2,4	11,2	-15,9	11,0	-4,4	-11,2	12,7	-0,7		
Consumo de cemento (%, m/m CVEC)	-0,5	1,1	0,1	-1,7	-1,0	-1,2	0,1	-1,2	-1,0	1,4	-2,5	-2,8
Afiliación construcción (%, m/m CVEC)	0,7	0,6	0,6	0,2	-0,1	0,1	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	-0,1
Paro construcción (%, m/m CVEC)	-1,5	-1,2	-1,4	0,9	-0,4	0,1	0,3	0,2	-0,4	0,3	0,3	1,3
Clima empresarial construcción (Índice)	-9,0	-3,1	-27,9	-16,1	-38,9	-2,3	-26,4	-29,2	-22,0	-23,1	-28,4	-35,4
Transacciones suelo (%, a/a)			7,9			-27,5			-7,1			
Precio de la vivienda (%, a/a MFOM)			4,4			3,1			3,1			
Precio de la vivienda (%, t/t MFOM)			1,3			0,0			0,7			
Índice Precio de la Vivienda (%, a/a INE)			6,8			5,3			4,7			
Índice Precio de la Vivienda (%, t/t INE)			1,4			0,7			1,2			

Fuente: BBVA Research a partir de bases nacionales

Fecha de cierre: 27 de enero de 2020

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

