

La recuperación se asienta en el sector inmobiliario

Miguel Cardoso / Félix Lores

Los datos de la primera mitad del año constatan que la recuperación del mercado inmobiliario es una realidad y proseguirá en los próximos trimestres.

Por ejemplo, la venta de viviendas mantiene una evolución positiva y en los ocho primeros meses del año creció a una tasa interanual del 13,2%. Tras ello se encuentra la buena evolución de los determinantes de la demanda. La creación de empleo produce un aumento de la renta bruta disponible de los hogares y una reducción del temor de perder el puesto de trabajo en aquellos que ya lo tienen, lo que añade optimismo a las familias. Por otro lado, la política expansiva del BCE mantiene los tipos de interés en niveles históricamente bajos y propicia tanto el endeudamiento de aquellos hogares con la solvencia suficiente para acceder al crédito, como la demanda de vivienda por motivo de inversión ante la falta de activos con mayor rentabilidad ajustada a riesgo.

Por el lado de la oferta, el sector está respondiendo a este aumento de la demanda con un incremento de la iniciación de viviendas (los visados crecieron el 37% interanual en los siete primeros meses del año). A pesar de lo anterior, el número de viviendas terminadas todavía continúa reduciéndose, tal y como cabría esperar teniendo en cuenta el plazo de construcción de una vivienda, estimado en unos 24 meses.

Así, con una demanda al alza y en un contexto de reducción de inventario, el precio de la vivienda mostró un aumento interanual del 2,2% en la primera mitad del año, de acuerdo al Ministerio de Fomento. Esta revalorización supone un apoyo tanto a la demanda como a la oferta, ya que reduce la incertidumbre en la compra y mejora el colateral de familias y empresas a la hora de endeudarse.

En todo caso, vale la pena mencionar que esta recuperación del mercado inmobiliario mantiene una marcada heterogeneidad geográfica, mostrándose más sólida en las zonas de mayor actividad económica y en aquellas más beneficiadas por el buen comportamiento del turismo. Es decir, Madrid, el eje del mediterráneo y las dos comunidades insulares lideran la recuperación del sector en España.

Hasta aquí la historia, pero, ¿qué se espera para los próximos trimestres? Por lo pronto, 2016 cerrará con un incremento de las ventas en torno al 10% anual, un crecimiento de los visados próximo al 40% y una revalorización del precio de la vivienda en torno al 2,5% en promedio anual. En 2017, la moderación que se espera en el crecimiento económico (hasta el 2,3% desde el entorno del 3% en los dos últimos años), supondrá un freno en la mejora de los determinantes de la demanda. Sin embargo, se compensará con la recuperación de las expectativas en torno a la evolución futura del sector, el mantenimiento de las buenas condiciones de financiación y el elevado grado de avance en la absorción de los desequilibrios acumulados durante el período de expansión. De hecho, las previsiones para el próximo año apuntan a que la inversión en vivienda será el único componente de la demanda agregada que intensifique su crecimiento. Se espera un incremento de las ventas, en torno al 6,5% anual, que las sitúe en un nivel próximo al medio millón. Asimismo, el dinamismo de las ventas y la reducción del inventario se reflejarán en un aumento del precio medio de la vivienda del 3,5%. A ello el mercado responderá con una iniciación de viviendas que podría alcanzar un nivel cercano a las 90.000 unidades.

Por lo tanto, a finales de 2017 la venta y la iniciación de viviendas acumularán cuatro años consecutivos de crecimiento y los precios tres. Sin embargo, teniendo en cuenta la intensidad de la corrección que se observó en el período anterior a la recuperación, el sector tiene todavía un largo camino por recorrer y no exento de riesgos. Respecto a la demanda externa, el descenso esperado de la demanda británica como consecuencia del brexit tendrá un efecto negativo sobre la venta de viviendas en regiones especialmente expuestas. En clave doméstica, la incertidumbre en torno a la política económica y, especialmente, sobre la

regulación en el sector, podrían condicionar la puesta en marcha de nuevos proyectos residenciales.

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.