

4. Perspectivas

Hacia delante se prevé que 2017 volverá a ser un nuevo año de expansión inmobiliaria. Por lo pronto, se espera que la economía crezca en torno al 2,7% en 2017, apareciendo algunos sesgos al alza en esta previsión, como puede ser un mejor desempeño al esperado de los primeros meses del año. Con ello, las previsiones apuntan a que con este ritmo de crecimiento la economía volverá a crear empleo, en torno a 450.000 nuevos puestos de trabajo, lo que reducirá la tasa de paro en algo más de 2pp, hasta el 17,5%. Además, las expectativas de los consumidores siguen mostrando optimismo y la proporción de hogares que piensa que la situación de la economía va a mejorar dentro de doce meses continúa aumentando. Todo ello en un contexto en el que las condiciones financieras seguirán siendo propicias para el endeudamiento, con tipos de interés contenidos. Además, el mantenimiento de las expectativas de crecimiento de la economía europea, en torno al 1,6% en 2017, apunta a que la demanda de vivienda de los extranjeros seguirá siendo relevante para el mercado inmobiliario español.

Con esto, las perspectivas de demanda de vivienda son positivas. Tras un aumento de las ventas del 13,5% en 2016, se espera que en 2017 las transacciones crezcan en torno al 7% anual, lo que se traduciría en la venta de algo más de 490.000 viviendas. La demanda doméstica, respaldada por la creación de empleo, y la mejora de la renta salarial de los hogares continuará siendo la principal responsable de este incremento. No obstante, debido a la moderación que se viene observando en los fundamentales de la demanda y unas expectativas que, aunque positivas, siguen siendo contenidas justifican un menor ritmo de crecimiento de la venta de viviendas.

La buena evolución del crédito hipotecario en los próximos trimestres también apoyará al crecimiento de la demanda residencial durante el 2017. La mejora de la renta disponible de las familias en un entorno de costes de financiación bajos seguirá estimulando el crecimiento del crédito para la compra de vivienda. Los últimos comentarios hechos por el Consejo de Gobierno del BCE apuntan a que la política monetaria expansiva se mantendrá en los próximos meses, y que los repuntes actuales de la tasa de inflación se deben más a un efecto base de los productos energéticos que a un repunte de la inflación subyacente. Con esto, BBVA Research estima que la primera subida de los tipos oficiales de tipos de interés no se producirá hasta finales de 2018, lo que augura un entorno de tipos bajos durante todo el 2017.

El crecimiento de la demanda continuará estimulando a la edificación. Mientras, la escasa actividad constructora de los últimos años seguirá dejándose notar en el mercado, y el número de viviendas terminadas continuará siendo escaso. Esta dinámica está favoreciendo la absorción de viviendas nuevas sin vender. De hecho, en las áreas con una mayor actividad económica se aprecia escasez de oferta de vivienda nueva, algo que corrobora la evolución del precio de la vivienda nueva, que en algunas regiones alcanza revalorizaciones del 9%. Como consecuencia, se espera que en el próximo año la iniciación de viviendas vuelva a crecer a tasas elevadas, en torno al 24%. El nivel de visados permanece en mínimos históricos lo que, en un entorno de incremento de la demanda y reducción del inventario, justifica que el crecimiento de la actividad constructora siga creciendo a tasas relativamente elevadas. Con ello se espera que en 2017 se visen alrededor de 80.000 nuevas viviendas.

En este escenario de demanda al alza y reducción de inventario se espera una nueva revalorización del precio de la vivienda en el conjunto del país. La creación de empleo y la permanencia de los tipos de interés en niveles mínimos a lo largo del año en curso apuntan hacia un crecimiento del precio de la vivienda en torno al 2,5% en 2017.

Al igual que ha venido sucediendo en los últimos ejercicios, se espera que la recuperación muestre una elevada heterogeneidad geográfica. Como se ha visto a lo largo de todo el informe, mientras en algunas zonas la recuperación está totalmente consolidada en otras no ha llegado todavía. Es de esperar que, en la medida que la economía siga creciendo y generando empleo, el mercado inmobiliario vaya resurgiendo en más municipios. Con todo, en 2017 el sector inmobiliario volverá a aportar crecimiento a la economía. En particular, se espera que la inversión en vivienda crezca en el año en curso a una tasa del 3,2%, lo que supondría el cuarto año consecutivo de crecimiento. Con ello, esta partida de la inversión se convertirá en la responsable del 0,14pp de crecimiento del PIB de la economía (2,7%), lo que se corresponde con el 5,2% crecimiento en el ejercicio.

Sin embargo, la evolución del sector no está exenta de riesgos. En primer lugar, las mejoras en la economía mundial podrían moderar el tono expansivo de la política monetaria, presionando de esta manera al alza los tipos de interés y los costes de financiación. Por otro lado, cambios regulatorios inesperados podrían dar lugar a un incremento de la incertidumbre en torno a la política económica que pasaría factura a las decisiones de los agentes del sector. Por último, los riesgos geopolíticos que podrían condicionar la evolución de los fundamentales económicos. Por ejemplo, persiste la incertidumbre relacionada con el resultado final del *brexit* y, por lo tanto, sobre su impacto en el sector inmobiliario, especialmente en aquellas regiones con una mayor exposición a la demanda inglesa: Murcia, Canarias y Baleares, donde en 2015 más del 8% de las viviendas vendidas en cada región en 2015 fueron adquiridas por ingleses.

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.

Este informe ha sido elaborado por la Unidad de Research del Área Real Estate de BBVA

David Cortés
david.cortes@bbva.com

Leopoldo Duque
leopoldo.duque@bbva.com

Félix Lores
felix.lores@bbva.com

Unidad de España y Portugal

Economista Jefe de España y Portugal

Miguel Cardoso
miguel.cardoso@bbva.com
+34 91 374 39 61

Joseba Barandiaran
joseba.barandia@bbva.com
+34 94 487 67 39

Álvaro Flores
alvaro.flores.alonso@bbva.com
+34 91 757 52 78

Juan Ramón García
juanramon.gl@bbva.com
+34 91 374 33 39

Antonio Marín
antonio.marin.campos@bbva.com
+34 648 600 596

Miriam Montañez
Miriam.montanez@bbva.com
+34 638 80 85 04

Matías José Pacce
matias.pacce@bbva.com
+34 647 392 673

Virginia Pou
virginia.pou@bbva.com
+34 91 537 77 23

Camilo Rodado
camilo.rodado@bbva.com
+34 91 537 54 77

Pep Ruiz
ruiz.aguirre@bbva.com
+34 91 537 55 67

Camilo Andrés Ulloa
camiloandres.ulloa@bbva.com
+34 91 537 84 73

BBVA Research

Economista Jefe Grupo BBVA

Jorge Sicilia Serrano

Análisis Macroeconómico

Rafael Doménech
r.domenech@bbva.com

Escenarios Económicos Globales
Miguel Jiménez
mjimenezg@bbva.com

Mercados Financieros Globales
Sonsoles Castillo
s.castillo@bbva.com

Modelización y Análisis de Largo Plazo Global
Julián Cubero
juan.cubero@bbva.com

Innovación y Procesos
Oscar de las Peñas
oscar.delaspenas@bbva.com

Sistemas Financieros y Regulación

Santiago Fernández de Lis
sfernandezdelis@bbva.com

Coordinación entre Países
Olga Cerqueira
olga.gouveia@bbva.com

Regulación Digital
Álvaro Martín
alvaro.martin@bbva.com

Regulación
María Abascal
maria.abascal@bbva.com

Sistemas Financieros
Ana Rubio
arubiog@bbva.com

Inclusión Financiera
David Tuesta
david.tuesta@bbva.com

España y Portugal

Miguel Cardoso
miguel.cardoso@bbva.com

Estados Unidos
Nathaniel Karp
Nathaniel.Karp@bbva.com

México
Carlos Serrano
carlos.serranoh@bbva.com

Turquía, China y Geopolítica
Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Turquía
Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

China
Le Xia
le.xia@bbva.com

América del Sur

Juan Manuel Ruiz
juan.ruiz@bbva.com

Argentina
Gloria Sorensen
gsorensen@bbva.com

Chile
Jorge Selaive
jselaive@bbva.com

Colombia
Juana Téllez
juana.tellez@bbva.com

Perú
Hugo Perea
hperea@bbva.com

Venezuela
Julio Pineda
juliocesar.pineda@bbva.com