

1. Editorial

La economía española crece a un ritmo superior al esperado hace tres meses. De hecho, BBVA Research acaba de anunciar en el último número de Situación España¹ una subida de la previsión de crecimiento de la economía hasta el 3,3% en 2017 y hasta el 2,8% en 2018, que se traducirá en la creación de algo más de un millón de empleos en el bienio. Por su parte, el sector inmobiliario no sólo se beneficia de la buena marcha de la economía, sino que también contribuye a ello, tal y como revela la evolución de **la inversión en vivienda** que, previsiblemente, **será la partida responsable del 9,4% del crecimiento del PIB en 2017 y de casi el 11% en 2018.**

En el arranque de 2017, el sector inmobiliario ha continuado sacando músculo. A ello han contribuido tanto la demanda doméstica como la demanda externa. Desde el punto de vista interno, **la creación de empleo**, que se ha mostrado más dinámica que en 2016, sobre todo a lo largo del primer trimestre; **la confianza del consumidor**, que se mantiene en niveles máximos; **el tipo de interés hipotecario**, que permanece anclado en torno al 2,3%; y la impresión cada vez más generalizada, y razonablemente fundada, de que **la vivienda se va a revalorizar en un futuro**, estarían **apoyando el crecimiento de la compra de viviendas.** Por otro lado, **una evolución de la economía europea mejor a la esperada** en los últimos compases de 2016 y el primer trimestre de 2017 **está favoreciendo el crecimiento de la demanda extranjera.** Al respecto, las dudas en torno al *brexit* y la depreciación de la libra esterlina han seguido materializándose en una reducción del peso de los ingleses entre los compradores extranjeros, lo que se presagiaba en números anteriores de esta publicación, algo que se está más que compensando con la mayor afluencia de compradores procedentes de otros países como Italia y Bélgica.

Paralelamente, los empresarios del sector, constructores y promotores, continúan trabajando en la puesta en marcha de nuevos proyectos inmobiliarios con el objetivo de satisfacer la demanda existente y, tal y como revelan los datos de precios, ejercen más presión en los enclaves más atractivos para el turismo extranjero y en aquellos con una mayor actividad económica. Así, **en los primeros meses de 2017 la firma de visados de vivienda de obra nueva volvió a crecer** y el empleo en el sector mostró un mejor desempeño que la media. Por su parte, la moderación del crecimiento del precio de la vivienda que tuvo lugar en los últimos tres meses de 2016 fue transitoria, tal y como aguraba la marcha del mercado. En el primer trimestre de 2017 tanto los valores de tasación del Ministerio de Fomento como el Índice de Precios de la Vivienda del INE mostraron una **aceleración de la revalorización del precio de la vivienda.**

El buen arranque del año junto con la mejora de las previsiones económicas ameritan también una **revisión al alza de las previsiones del mercado inmobiliario para el año en curso.** De este modo, se espera que la venta de viviendas en 2017 crezca en torno al 10% respecto a 2016, gracias al mejor comportamiento de la demanda interna y al buen tono de la demanda extranjera. Una mayor demanda, en un contexto en el que la vivienda terminada sigue en mínimos, se trasladará a precios, los cuales subirán alrededor del 3,0% en promedio anual. Por su parte, la iniciación de viviendas mantendrá su crecimiento por

1: Véase la revista Situación España 3^{er} trimestre 2017: <https://www.bbva.com/es/wp-content/uploads/2017/07/Informe-Situacion-Espana-3T17-BBVA-Research.pdf>

encima del 20%, un comportamiento que será muy diferente por geografías habida cuenta de la heterogeneidad que muestra el mercado a lo largo y ancho del país.

Por primera vez desde el resurgimiento de esta publicación se incluye un apartado dedicado al segmento no residencial de la construcción, vinculado a la actividad comercial e industrial. El análisis pone de manifiesto que la buena marcha de la economía en los últimos trimestres y las buenas perspectivas económicas apoyan, como en el segmento residencial, el crecimiento de esta parte del mercado inmobiliario. La continuación en **el crecimiento de la demanda interna y de sectores ligados a la externa**, como la inversión en maquinaria y equipo, el turismo y los servicios profesionales, **auguran un dinamismo futuro en el mercado de naves industriales, locales comerciales y oficinas.**

El día a día en el mercado inmobiliario muestra una **subida importante de los precios del alquiler residencial**. Un mercado que, poco a poco, gana peso entre los hogares españoles, pero que sigue siendo menos relevante que en los países del entorno. Aunque son muchos **los factores** que influyen a la hora de decidir entre comprar y alquilar. En términos agregados, **los factores económicos apuntan que, actualmente, la opción de comprar tiene más valor que la de alquilar**. A ello han contribuido tanto la importante corrección del precio de la vivienda, como los bajos tipos de interés y la subida de los precios de alquileres.

En definitiva, la evolución de la economía en los próximos trimestres parece asegurar un buen tono para el mercado inmobiliario, tanto para su segmento residencial como para el comercial.

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

Giancarlo Carta
giancarlo.carta@bbva.com
+34 673 69 41 73

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

Myriam Montañez
+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

Angie Suárez
angie.suarez@bbva.com
+34 91 374 86 03

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

Oriente Medio, Asia y Geopolítica

Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Turquía

Álvaro Ortiz
alvaro.ortiz@bbva.com

Asia

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

INTERESADOS DIRIGIRSE A: BBVA Research: Calle Azul, 4. Edificio de la Vela - 4ª y 5ª plantas. 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