

Observatorio Inmobiliario

Estados Unidos

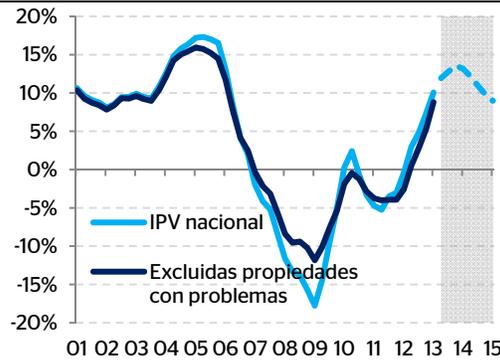
Houston, 13 Junio 2013
Análisis Económico

Jason Frederick
jason.frederick@bbvacompass.com

Los precios de la vivienda suben a una tasa de dos dígitos

- El inventario de viviendas de segunda mano aún abajo 14% en el conjunto del año, pero sube 22% en tres meses debido a que se han puesto más viviendas a la venta
- Las bajísimas tasas hipotecarias han impulsado la demanda de viviendas y los precios de las mismas; sin embargo, las tasas subieron de forma pronunciada en las dos últimas semanas
- El aumento de los precios y de las tasas hacen que caiga la asequibilidad: las ventas podrían desacelerarse

Gráfica 1
Índices de precios de la vivienda y previsión según Core Logic
Variación % anual



Fuente: CoreLogic / Haver, BBVA Research

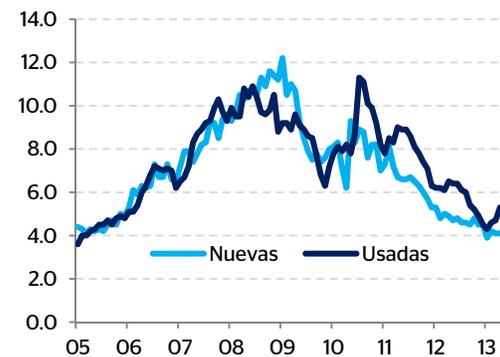
Gráfica 2
Índice de asequibilidad de la vivienda, compuesto 100=Ingreso familiar media con posibilidades de acceso



Fuente: Asociación nacional de agentes inmobiliarios / Haver, BBVA Research

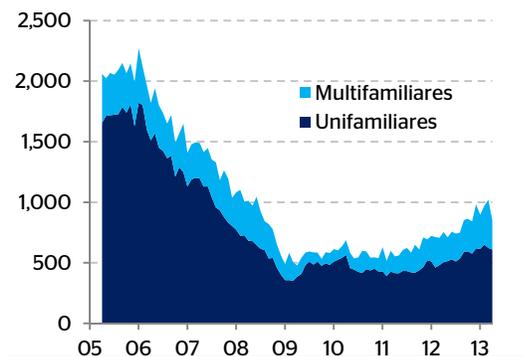
*Proyección si la tasa fija a 30 años alcanzara 4,5% en jun'14

Gráfica 3
Oferta mensual de viviendas unifamiliares a la venta



Fuente: Asociación nacional de agentes inmobiliarios / Haver

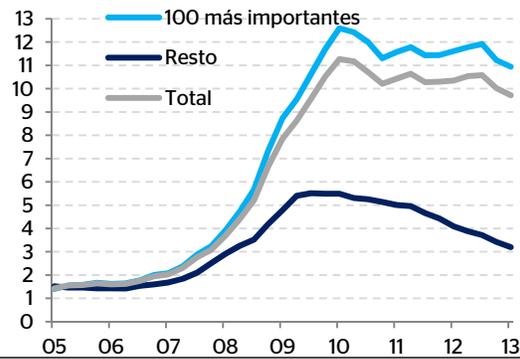
Gráfica 4
Construcción de viviendas nuevas, por tipo, miles de unidades, tasa anual, desestacionalizada



Fuente: Asociación nacional de agentes inmobiliarios / Haver

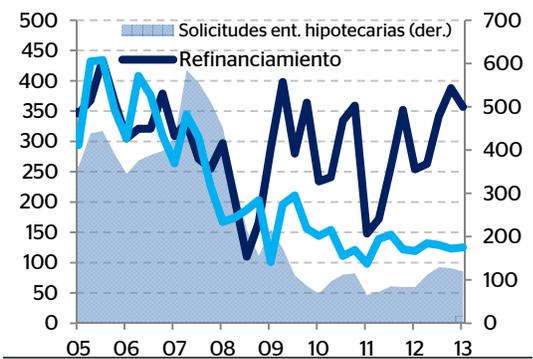
Mercado hipotecario principales indicadores

Gráfica 5
Índices de morosidad, sector inmobiliario residencial, bancos comerciales, trimestrales, desestacionalizados, %



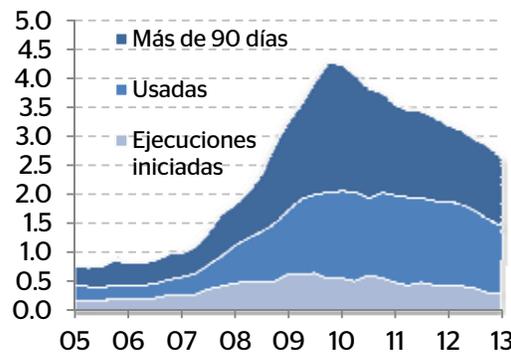
Fuente: Reserva Federal / Haver, BBVA Research

Gráfica 6
Solicitudes y concesiones de hipotecas
Concesiones, miles de millones de USD; solicitudes, miles



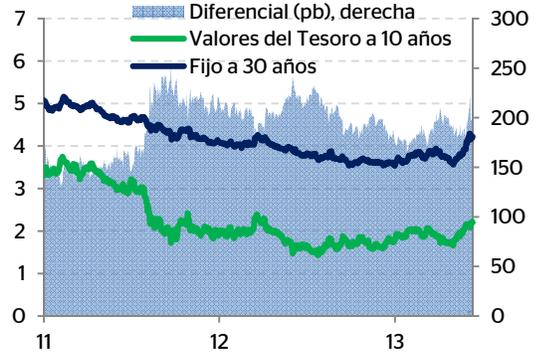
Fuente: Asociación nal. de agentes inmobiliarios / Haver

Gráfica 7
Inventario de ejecuciones hipotecarias y morosidad superior a 90 días
Millones de unidades, datos trimestrales, durante el 1T13



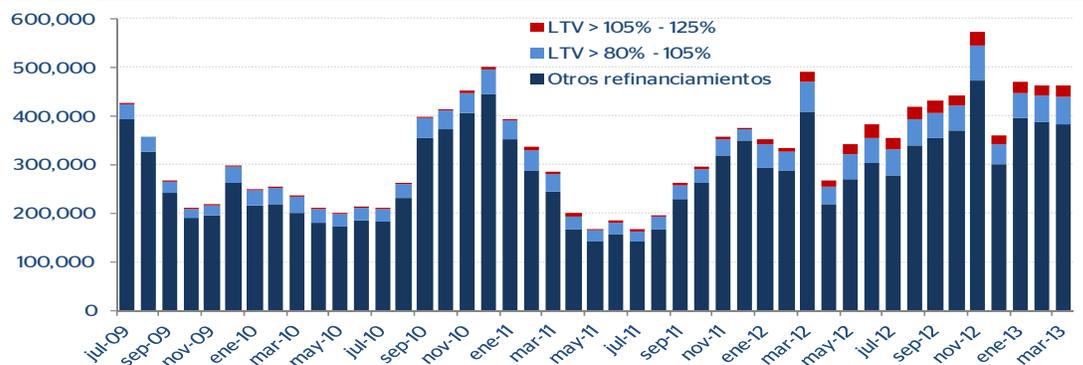
Fuente: BBVA Research y MBA / Haver

Gráfica 8
Rentabilidad de valores del tesoro a 10 años y tasa hipotecaria (%)
Diferencia en puntos básicos (pb) a la derecha



Fuente: Reserva Federal, WSJ y BBVA Research

Gráfica 9
Actividad de refinanciamiento total de Fannie Mae y Freddie Mac fomentada por el programa HARP, núm. de préstamos



Fuente: Freddie Mac y Fannie Mae / Haver Analytics y BBVA Research

Mercado hipotecario principales indicadores

Indicador del mercado hipotecario	Unidades	Obs. Fecha	Actual	Mes anterior	Hace 6 meses
Precios de la vivienda según Core Logic	Variación % a/a	Abr	11,8%	10,6%	6,5%
Excluidas propiedades con problemas	Variación % a/a	Abr	11,5%	9,8%	4,7%
Ventas de viviendas usadas		Abr	5	5	5
Noreste	Miles de	Abr	640	630	600
Medio Oeste	unidades, tasa	Abr	1	1	1
Sur	anual. desest.	Abr	2	2	2
Oeste		Abr	1	1	1
Oferta mensual de viviendas usadas		Abr	5,2	4,7	5,2
Ventas de vivienda nueva		Abr	454	444	365
Noreste	Miles de	Abr	30	36	24
Medio Oeste	unidades, tasa	Abr	59	62	52
Sur	anual. desest.	Abr	242	235	183
Oeste		Abr	123	111	106
Oferta mensual de viviendas nuevas		Abr	4,1	4,1	4,8
Índice de asequibilidad		Abr	183	192	201
Tipo hipotecario	%	May	3,54	3,45	3,35
Valores del Tesoro a 10 años (CM)	%	May	1,93	1,76	1,65
Diferencial	pb	May	161	169	170

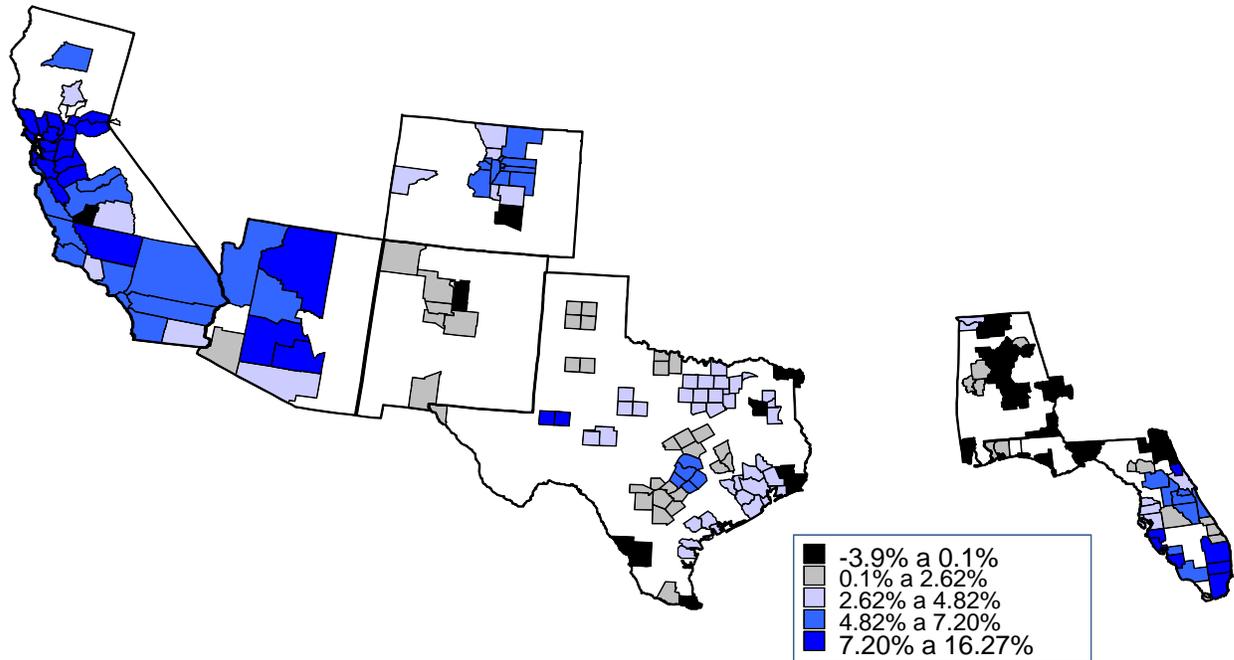
Métrica de la calidad de los activos		Obs. trim.	Actual	Trim. anterior	Hace 4 trim.
Res. de morosidad residencial - 100 bancos principales	%	1T-13	10,9	11,2	11,6
Ejecuciones iniciadas	Miles	1T-13	287	291	411
Existencias de ejecuciones	Miles	1T-13	1	2	2
Créditos vencidos (+30 días)		1T-13	7,3	7,1	7,4
Alabama		1T-13	9,6	9,2	9,5
Arizona	% de créditos	1T-13	5,5	5,7	6,7
California	inmobiliarios	1T-13	5,9	6,0	6,6
Colorado	administrados,	1T-13	4,9	4,5	5,1
Florida	MBA	1T-13	7,8	7,4	7,8
Nuevo México		1T-13	6,0	5,9	6,0
Texas		1T-13	7,9	7,6	8,1

Mercado de trabajo	AL	AZ	CA	CO	FL	NM	TX	EE. UU.
Crecimiento del empleo (Var. % a/a)								
abr 13	0,3%	1,7%	1,9%	2,7%	1,6%	0,7%	3,0%	1,5%
mar-13	0,3%	1,8%	2,0%	2,4%	1,8%	0,3%	3,0%	1,5%
abr 12	0,9%	2,0%	1,8%	2,1%	1,9%	0,0%	2,7%	1,7%
Var. del empleo, en lo que va de año, en miles	8,0	6,5	77,2	26,9	63,3	3,3	121,3	771,0
Tasa de desempleo (desest., %)								
abr 13	6,9	7,9	9,0	6,9	7,2	6,7	6,4	7,5
mar-13	7,2	7,9	9,4	7,1	7,5	6,9	6,4	7,6
abr 12	7,2	7,9	9,6	7,2	7,8	6,8	6,4	7,7

Fuente: Core Logic, NAR, Censo, Asociación de banqueros hipotecarios, Reserva Federal, BLS / Haver Analytics y BBVA Research

Precios de la vivienda en las áreas metropolitanas: región del Sunbelt

Variación % anual, por quintiles, 1T13; índice de todas las transacciones de FHFA



Conclusión

California, Arizona, Colorado, el sur de Florida y algunas partes de Texas están experimentando fuertes incrementos en los precios de la vivienda. En algunas áreas como California y Arizona, la fuerte subida registrada es un repunte natural con respecto a la grave caída de los precios durante la recesión. Los inversores también han contribuido a impulsar la demanda en estos mercados. En la parte central y sureste de Texas, el elevado crecimiento de la población y el floreciente sector energético han impulsado la demanda de viviendas y la construcción de viviendas nuevas. Como los precios aumentan a tasas de dos dígitos y las tasas hipotecarias han subido de forma pronunciada en las últimas semanas, los índices de asequibilidad de la vivienda caerán. El reducido conjunto de posibles compradores y las condiciones crediticias, todavía estrictas, contraerán aún más las ventas de la vivienda. No obstante, los limitados inventarios harán que se eleven los precios en muchos mercados; sin embargo, el ritmo de apreciación se desacelerará hacia finales de este año debido al mayor número de propietarios que ponen sus casas en venta.

Índices S&P/Case Shiller de precios de vivienda en el área metropolitana				
Variación % a/a	Mar-13	Mes anterior	Hace 6 meses	Hace 1 año
Fénix	22.4%	23.0%	20.4%	6.0%
Denver	9.8%	9.9%	6.7%	2.5%
Los Ángeles	16.6%	14.1%	4.0%	-4.8%
San Diego	12.1%	10.2%	4.2%	-2.7%
San Francisco	22.2%	19.0%	7.4%	-3.0%
Miami	10.7%	10.5%	7.4%	2.5%
Tampa	11.8%	10.1%	5.8%	-1.3%
Dallas	6.8%	7.1%	4.4%	1.5%

Fuente: S&P/Case Shiller / Haver Analytics y BBVA Research

La calidad de los activos sigue siendo un reto para muchos bancos. Aunque la morosidad superior a 90 días sigue cayendo, las tasas de morosidad de los préstamos residenciales siguen siendo elevadas. Todavía se prevé que habrá aproximadamente 1 millón de nuevas ejecuciones hipotecarias en 2013. Esta estimación se basa en el repunte de la tasa de nuevas ejecuciones hipotecarias entre los préstamos respaldados por la FHA. La actividad de refinanciamiento sigue siendo la fuente principal de la actividad hipotecaria: las concesiones de nuevos préstamos continúan muy bajas debido al lento ritmo de mejora de las ventas de vivienda. Creemos que la actividad de refinanciamiento se desacelerará a medida que aumenten las tasas, aunque por ahora el programa HARP apoyará mayores volúmenes de refinanciamiento.

El reciente y pronunciado aumento de las rentabilidades de los valores del tesoro ha impulsado las tasas hipotecarias fijas a 30 años por encima de 4.2% por primera vez desde comienzos de 2012.

Las ventas de viviendas nuevas seguirán siendo un factor positivo en el mercado. Las ventas en el sur de EEUU representan más de la mitad del total de ventas de viviendas nuevas. La actividad de la construcción sube con fuerza en muchos de estos estados.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado por BBVA Research, el Servicio de Estudios Económicos del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA) en su propio nombre y en nombre de sus filiales (cada una de ellas una compañía del Grupo BBVA), y se facilita exclusivamente a efectos informativos. La información, opiniones, estimaciones y previsiones contenidas en este documento hacen referencia a su fecha específica y están sujetos a cambios que pueden producirse sin previo aviso en función de las fluctuaciones del mercado. La información, opiniones, estimaciones y previsiones contenidas en este documento han sido recopiladas u obtenidas de fuentes públicas que la Compañía estima exactas, completas y/o correctas. Este documento no constituye una oferta de venta ni una incitación a adquirir o disponer de interés alguno en valores.