

## EEUU / La oferta de vivienda sorprende positivamente después de un pésimo cierre de 2018

**El mercado de la vivienda se ha dado la vuelta en los últimos meses: la oferta ha seguido aumentando de forma generalizada, sobre todo, tras el excelente registro de enero; mientras que la demanda parece lastrada desde finales de 2018, probablemente, por el repunte puntual en los tipos hipotecarios en el otoño pasado.**

**En enero, se iniciaron un 18,6% más de viviendas, prácticamente, compensando en un solo mes el deterioro de los cuatro anteriores** y volviendo al rango de oferta 1,10-1,30 millones de unidades en que ha permanecido en los últimos años tras el alarmante desplome registrado en diciembre (ver gráfico). Además, la mayor parte del repunte de enero se debió al extraordinario aumento de vivienda unifamiliar (+25%), que retomó máximos en la expansión actual.

También por el lado de la oferta, **el stock de vivienda nueva continúa recuperándose** a ritmos por encima del 13% anual y cubre 6,6 meses el ritmo de demanda actual (tendencia al alza desde el 5,6 registrado en enero de 2018), es decir, levemente por encima de los niveles consistentes con un mercado de la vivienda en equilibrio. Además, **el número de viviendas completadas y a la venta también se recuperó con fuerza en enero** (27,6% vs -20,7% entre septiembre-diciembre). En balance, la oferta de vivienda nueva aumentó un 10% en enero, hasta situarse en máximos desde finales de 2008.

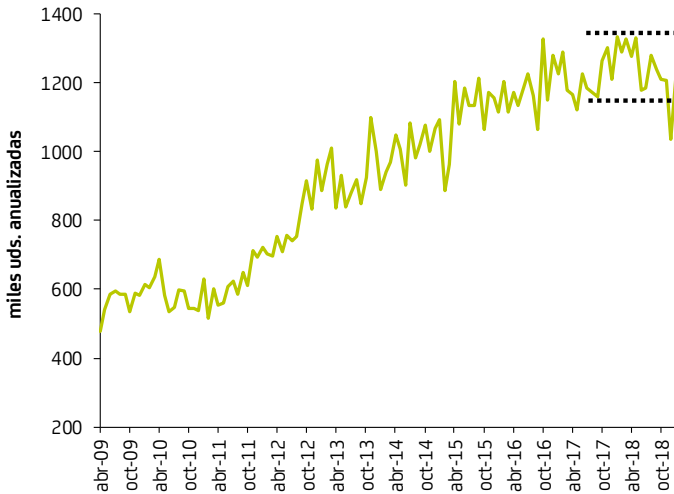
**La parte más decepcionante del mercado fue la demanda:** las ventas de vivienda nueva cayeron un 6,9% en enero; si bien cabe señalar que crecieron con fuerza en meses anteriores (+18% en noviembre-diciembre) y puede tratarse un simple ajuste. Además, las ventas de vivienda nueva se encuentran en torno a su nivel medio de largo plazo pre-*boom* y, por tanto, el margen de mejora es más limitado que en la oferta.

**En este contexto de recuperación de la oferta y demanda algo más débil que en meses anteriores se encuentra detrás de la moderación en los precios de la vivienda** (ver gráfico): el crecimiento interanual del índice S&P para las diez mayores áreas metropolitanas del país se moderó hasta el 3,7% en diciembre, frente al 6,0% de mediados de 2018.

**Las perspectivas en el corto y medio plazo son relativamente positivas.** Por el lado de la oferta, la confianza de los promotores aumentó con fuerza en febrero (62 vs 58), tras meses de deterioro; y los permisos de construcción se mantienen por encima del nivel de vivienda iniciada actual (1,32 millones de permisos en enero) y, por tanto, anticipan que la oferta de vivienda nueva seguirá aumentando de forma gradual. Por el lado de la demanda, las condiciones de compra han mejorado en los últimos meses, sobre todo, teniendo en cuenta que los tipos hipotecarios han descendido desde los máximos de octubre-noviembre de 2018. Además, las solicitudes hipotecarias se encuentran en máximos para esta época del año y son otra señal de recuperación de la demanda en el corto plazo.

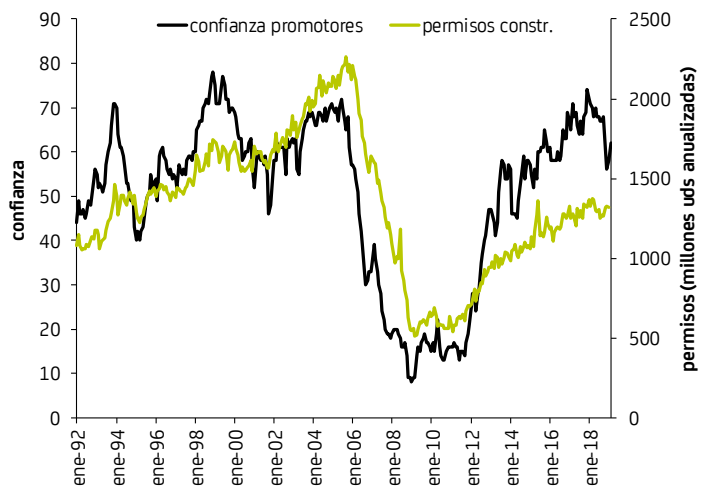
**Este contexto de recuperación en la oferta vivienda nueva es positivo para el escenario de crecimiento en la medida en que esté anticipando una recuperación de la inversión residencial** que, por el momento, no se observa en los últimos datos disponibles: la inversión residencial privada ha venido cayendo en diez de los últimos trece meses y su interanual está en mínimos desde 2011 (-5,6% en enero). Por el lado de las cuentas nacionales, la inversión residencial ha sido un lastre para el crecimiento durante todo 2018, siendo el peor año desde que se inició la recuperación del sector.

## Vivienda iniciada



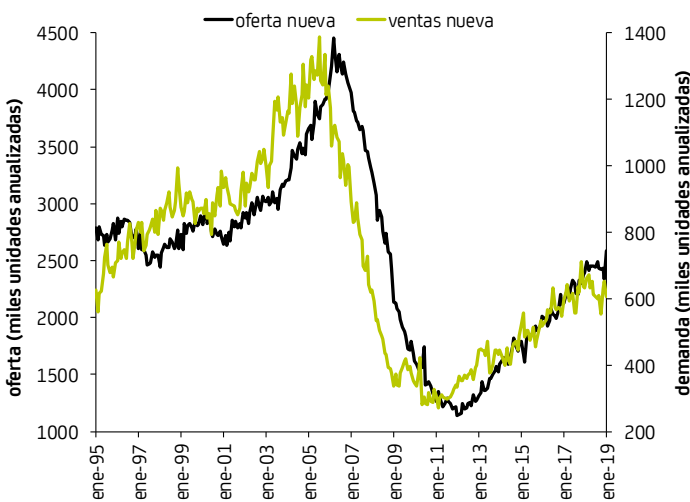
Fuente: Bankia Estudios.

## Confianza y permisos de construcción



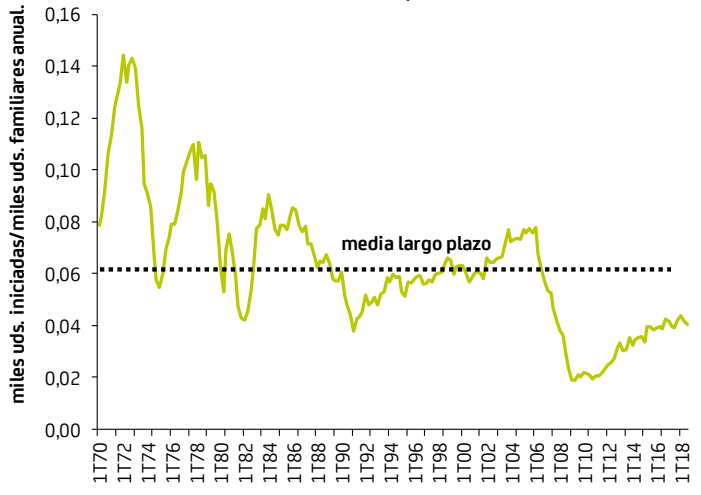
Fuente: Bankia Estudios.

## Oferta vs Demanda nueva



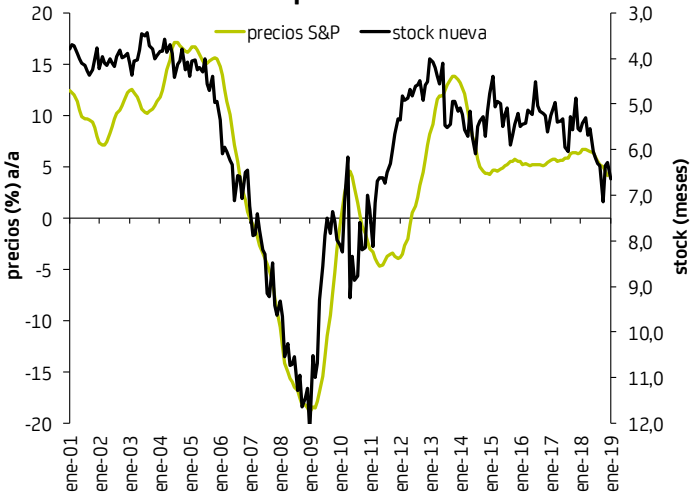
Fuente: Bankia Estudios.

## Vivienda iniciada y familias



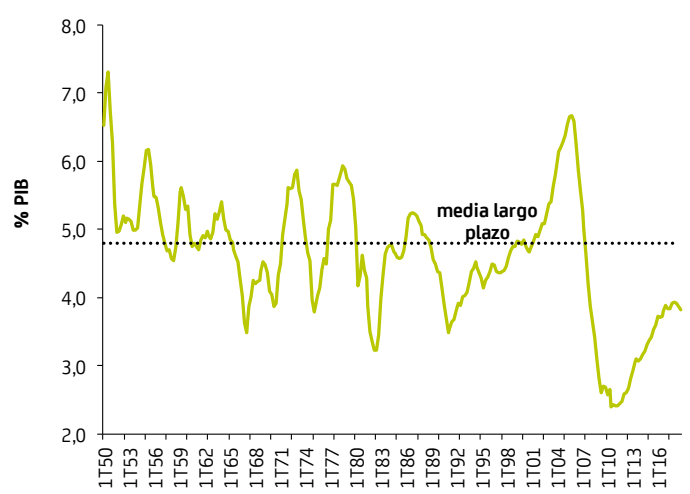
Fuente: Bankia Estudios.

## Índice precios S&P/CS



Fuente: Thomson Reuters.

## Inversión residencial nominal



Fuente: Thomson Reuters.

Este Informe tiene carácter meramente informativo y no se pretende, por medio de esta publicación, prestar servicios o asesorar en materia financiera, de inversiones, legal, fiscal o de otro tipo en ningún campo de nuestra actuación, por lo que dicha información no debe tomarse como base para realizar inversiones o tomar decisiones de inversión. La información utilizada para la elaboración del presente Informe ha sido obtenida de fuentes consideradas fiables, no garantizándose su exactitud o concreción. Queda prohibido reproducir, transmitir, modificar o suprimir la información sin previa autorización escrita de Bankia.