

FOCUS · La recuperación de la actividad inmobiliaria asoma la cabeza

La recuperación del sector inmobiliario es evidente cuando uno se fija en la evolución de los precios de la vivienda (avanzaron un 4,0% interanual en el 3T 2016¹) o en la demanda de viviendas, que lleva meses creciendo por encima del 10%. En cambio, cuando uno observa los indicadores de actividad del sector inmobiliario, la fotografía es, *a priori*, menos concluyente.

Al sector parece que le está costando adaptarse al nuevo entorno de crecimiento económico y así lo muestran las certificaciones de fin de obra, que en septiembre seguían registrando una tasa de crecimiento negativa, del -13% interanual en el acumulado de 12 meses, concretamente. Estos datos no son alentadores, pero debe tenerse en cuenta que la construcción de una edificación es un proceso largo, por lo que el número de viviendas terminadas a día de hoy es un reflejo de las expectativas que tenía el sector a finales de 2014, momento en el cual los precios tocaron fondo.

Las cifras de visados de obra nueva ofrecen una visión mucho más dinámica. Aunque el número de viviendas iniciadas se mantiene en niveles muy bajos, la tasa de crecimiento es muy vigorosa desde hace meses. Concretamente, en septiembre, el ritmo de avance alcanzó el 40% interanual en España (acumulado de 12 meses). La mejora de las condiciones financieras y la recuperación de la actividad económica están favoreciendo la recuperación de la actividad inmobiliaria en todo el territorio, pero cabe destacar que este fuerte ritmo de ascenso está siendo muy dispar entre regiones: en septiembre de 2016, los visados de obra nueva crecieron por encima del 60% interanual en 13 provincias mientras que todavía retrocedían en otras 13.²

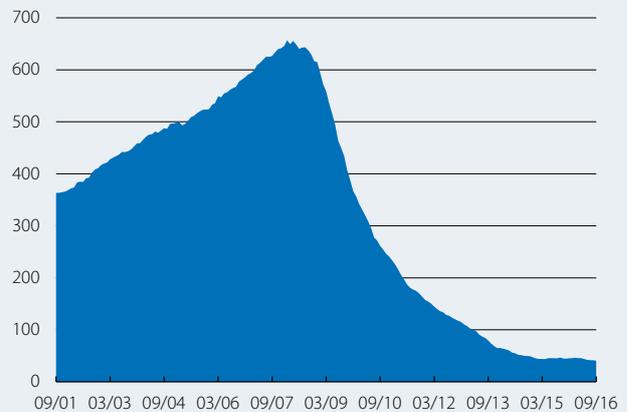
En parte, esta elevada heterogeneidad es debida a factores de demanda, como el fuerte crecimiento del turismo o la entrada de inversores extranjeros en algunas regiones,³ pero los factores de oferta también están siendo determinantes. Así, la recuperación del sector se concentra en las provincias en las que el número de viviendas nuevas por vender es más reducido. En cambio, en provincias como Toledo o Ciudad Real, en las que esta cifra todavía es elevada, registran unos niveles de visados de obra nueva muy por debajo de su promedio histórico. De hecho, no sorprende que en esas provincias los visados de obra nueva sigan menguando.

En definitiva, la recuperación de la actividad inmobiliaria se está adaptando gradualmente al nuevo ciclo económico. La recuperación ha empezado en aquellas regiones y ciudades donde la demanda está creciendo con más fuerza y hay un menor número de viviendas por vender, y se espera que, poco a poco, vaya extendiéndose al resto del territorio.

1. Según datos del INE, basados en el precio de transacción.
2. Datos acumulados de 12 meses.
3. Véase el Focus «La demanda de vivienda: un crecimiento desigual» en el IM11/2016 para mayor detalle sobre la heterogeneidad en la demanda de vivienda en España.

Certificados de fin de obra

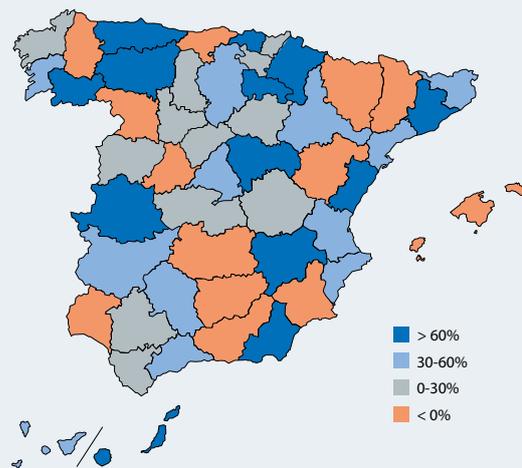
Datos acumulados de 12 meses (en miles)



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Visados de obra nueva

Datos acumulados de 12 meses, variación anual (%)

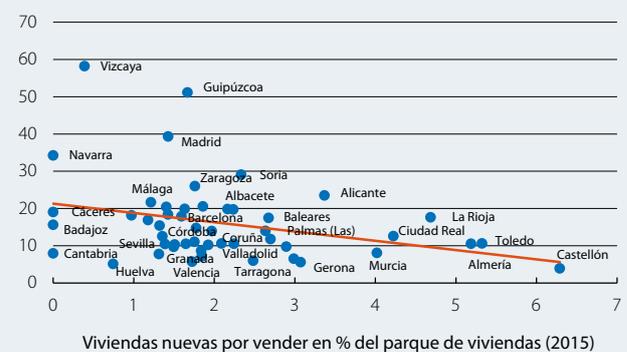


Nota: Datos de septiembre de 2016.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.

Viviendas nuevas por vender y número de visados de obra nueva

Visados de obra nueva en % del promedio histórico *



Nota: * Datos acumulados de 12 meses hasta septiembre.

Promedio histórico calculado entre 1992-2015.

Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del Ministerio de Fomento.