

2º SEMESTRE
2015



Situación

Inmobiliaria

Aunque se confirma una ligera desaceleración, en línea con las previsiones, España crecerá un **3,2% en 2015** y un **2,7% en 2016**

La **inversión residencial crecerá** en 2016, pero su peso en el PIB se mantiene todavía por debajo de su nivel de equilibrio

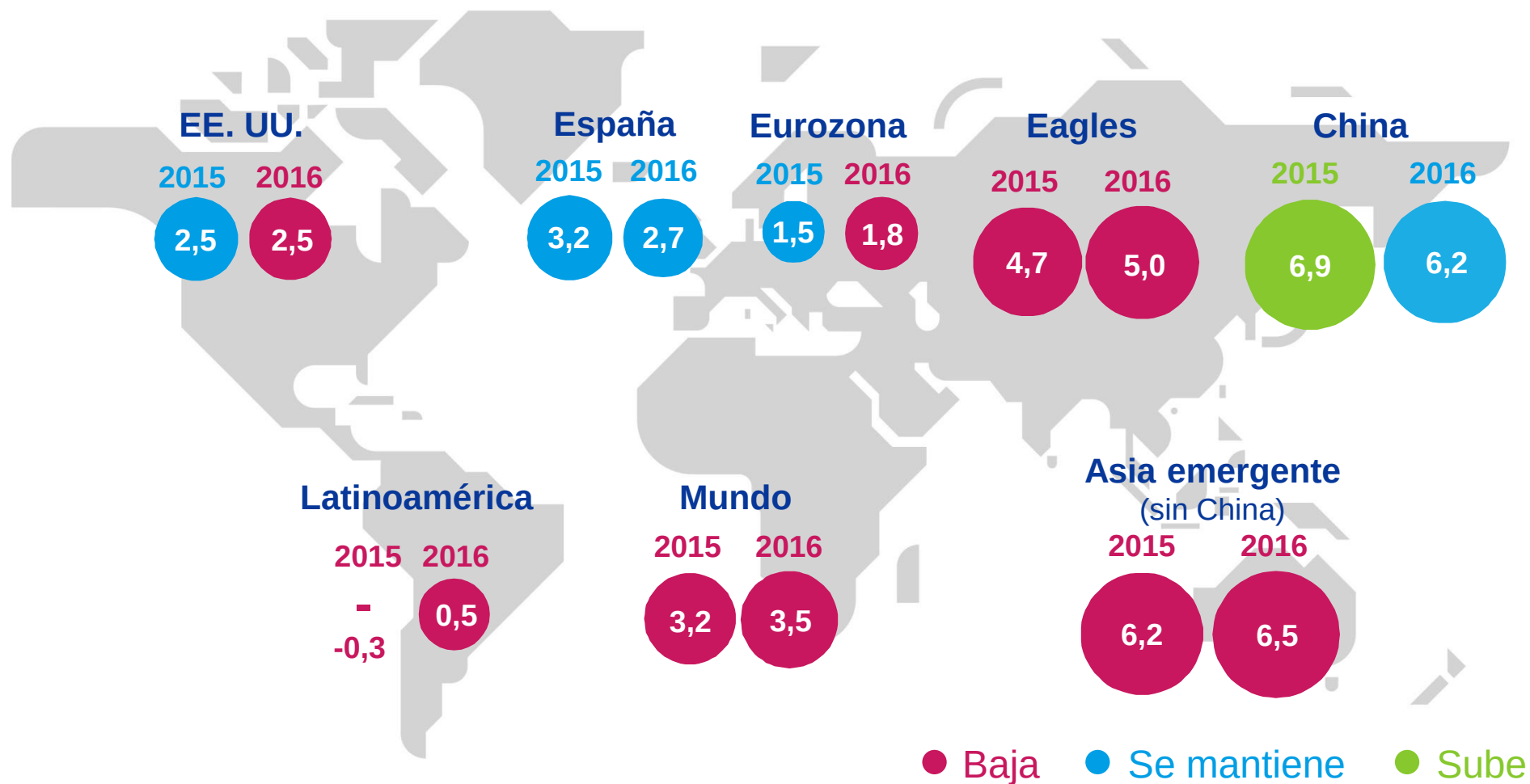
La **demanda** impulsa el mercado inmobiliario. Las **ventas** mejoran y los **inventarios** se reducen. Esta tendencia continuará en 2016.

Los precios se estabilizan en todos los segmentos del mercado. Intensa mejora de la financiación hipotecaria. Aumenta el **flujo de nuevas hipotecas** a minoristas en un escenario de menor riesgo

A photograph of Earth from space, showing the curvature of the planet and the thin blue atmosphere. The horizon is visible, with a bright blue glow from the sun. The surface of the Earth is dark blue with some white clouds and landmasses visible.

Global

Moderación de las perspectivas de crecimiento

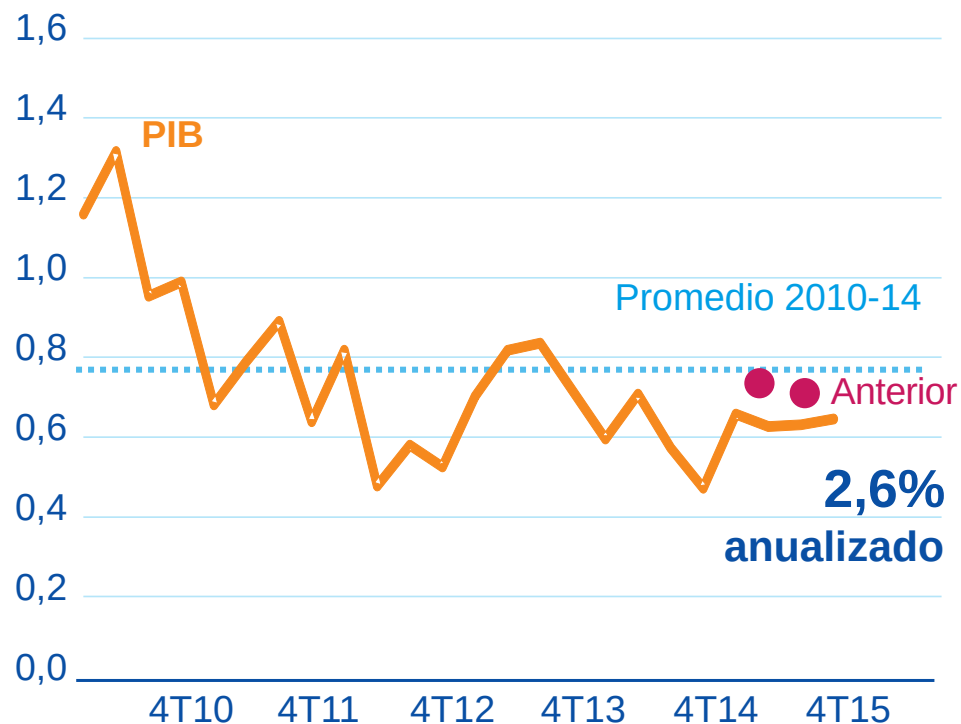


Crecimiento mundial

La recuperación se debilita

Crecimiento económico

% t/t. Previsiones basadas en el indicador BBVA GAIN



Fuente: BBVA Research

Las economías emergentes se ven afectadas por la caída de las materias primas

Las dudas sobre la economía China se mantienen

Al ajuste en emergentes se une una mejora más lenta en las economías desarrolladas

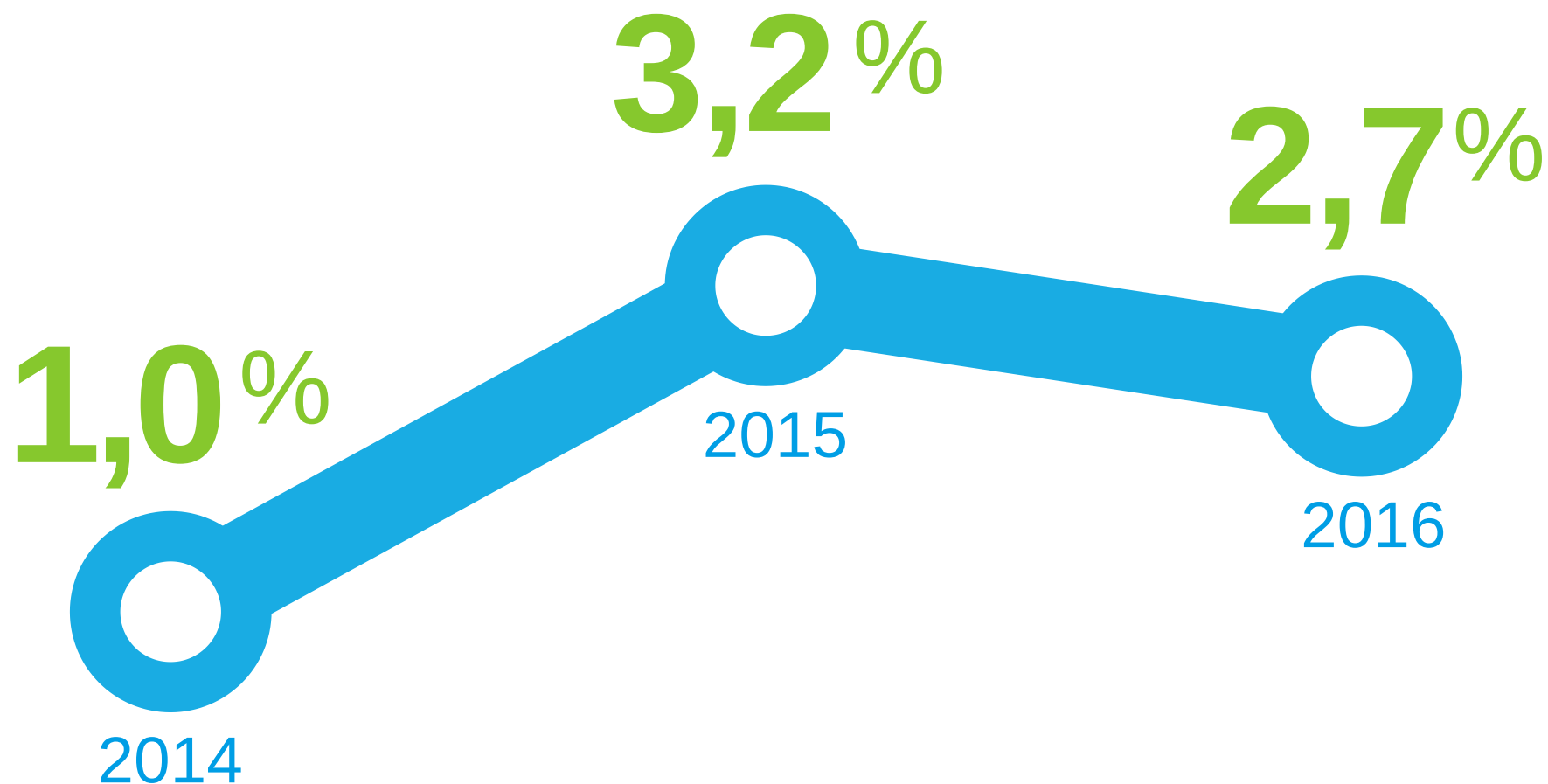
¿Cuáles son los riesgos?



A satellite night-time photograph of the Iberian Peninsula, showing the country of Spain. The landmass is covered in a dense network of yellow and orange lights, representing cities, towns, and infrastructure. The surrounding waters are dark blue, and the coastline is clearly visible. The Balearic Islands are visible in the northeast, and the Moroccan coast is partially visible in the south and west.

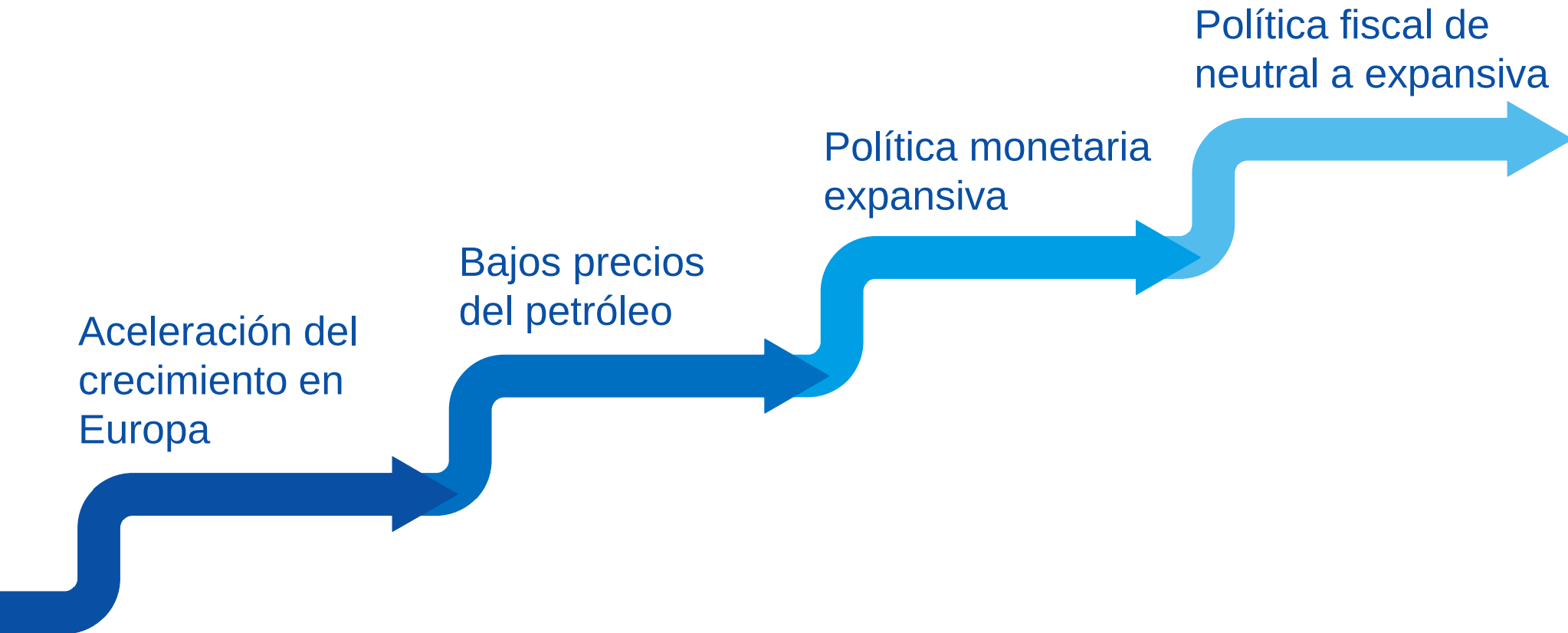
España

El PIB continuará creciendo cerca del 3%



El crecimiento continuará alrededor del 3%

Los vientos de cola prevalecen, aunque más débiles



Inversión en vivienda

Consecuencia y no causa de la recuperación

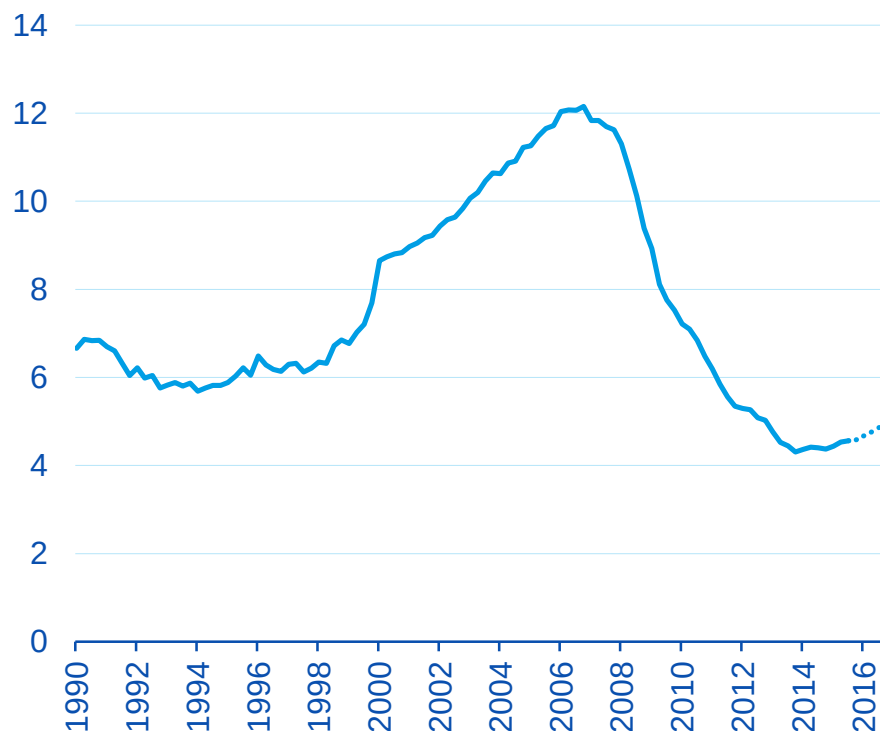
Secuencia temporal de la recuperación		Trimestres
Variables que antecedan al ciclo	Crecimiento de las exportaciones	26
	Inversión en maquinaria y equipo	11
	= Crecimiento del PIB	9
	Crecimiento del empleo	8
	Excedente bruto de explotación	8
Variables retardadas	Nuevas operaciones de crédito (flujo)	8
	Inversión en vivienda	6

Inversión en vivienda

Continuará su crecimiento en 2016

Inversión en vivienda (% PIB)

Fuente: BBVA Research a partir de INE



La inversión en vivienda crecerá en 2016 en torno al 7% ...

... gracias al avance sólido de la demanda ...

... debido a la mejora de sus fundamentales (empleo, renta, tipo de interés, ...) y el retorno del crédito



Sector

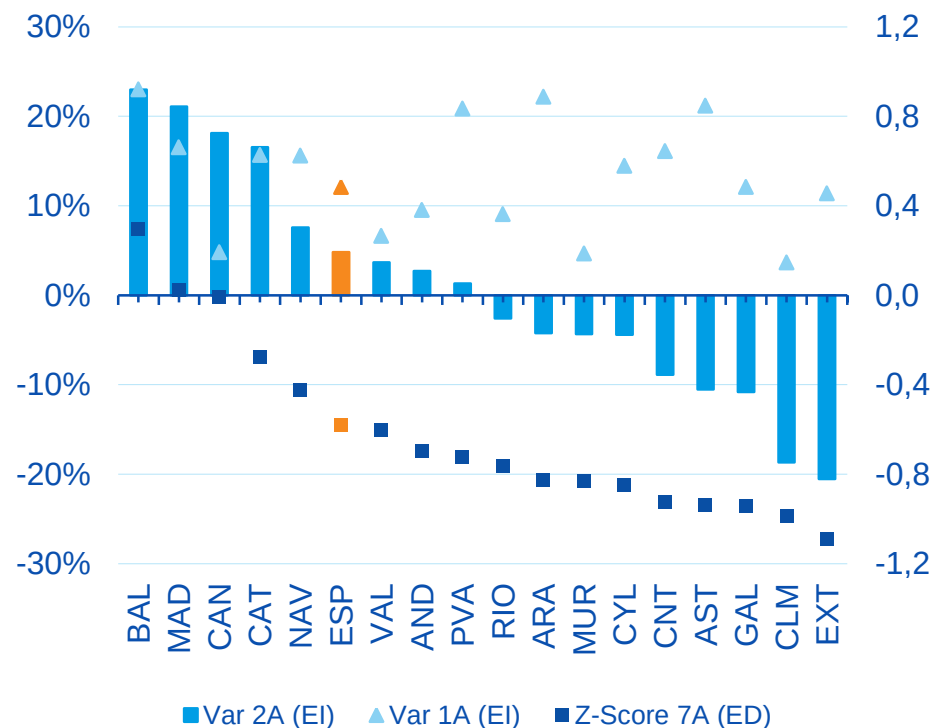
Inmobiliario

La demanda impulsa el mercado

Las ventas aumentan en todos los mercados

Ventas de vivienda. Normalización

Fuente: BBVA Real Estate



En un entorno de mejora de confianza de los consumidores ...

... con un impacto espacial heterogéneo ...

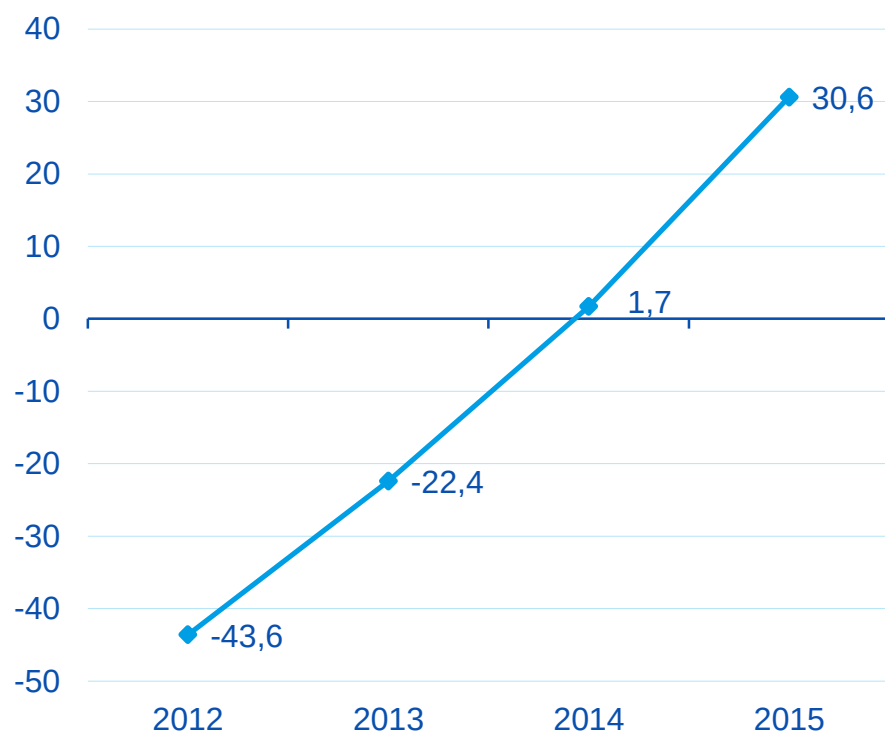
... condicionado por el dinamismo de las economías locales y el turismo

La demanda impulsa el mercado

Reduciendo inventarios y reactivando la edificación

Visados de vivienda nueva. Variación (%)

Fuente: Ministerio de Fomento



(*) 2015: enero-septiembre

Los procesos de saneamiento
realizados en el sector ...

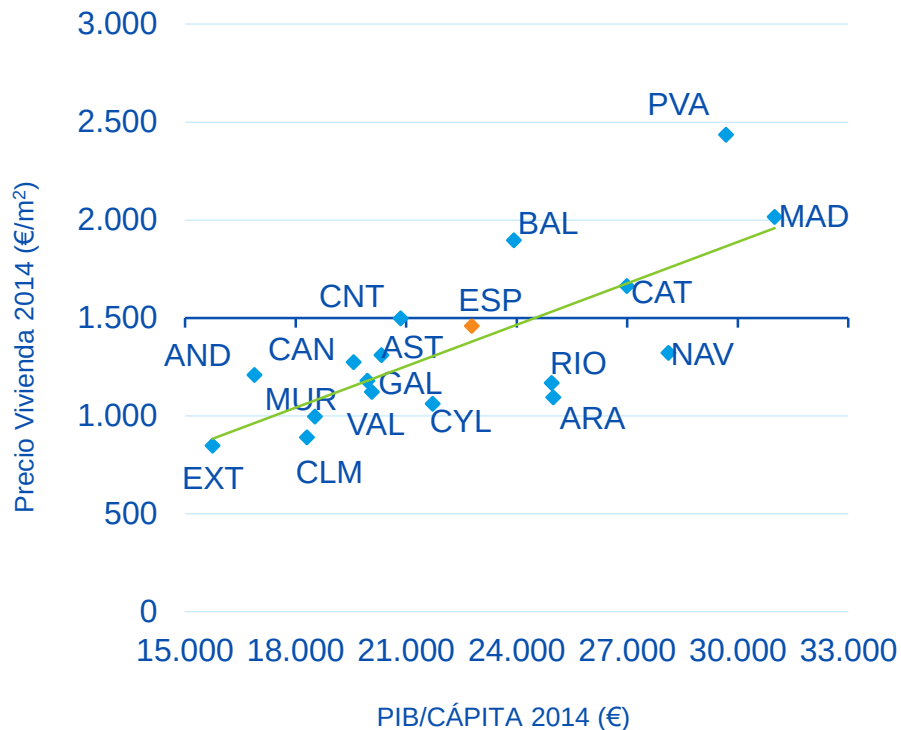
... y el descenso de los costes
financieros ...

... han permitido una situación
más desahoga a las empresas
del sector y la reactivación de la
edificación residencial

Los precios se estabilizan en un creciente número de mercados

PIB per cápita y precio de la vivienda

Fuente: BBVA Research



Los valores medios comienzan a presentar ciertas revalorizaciones

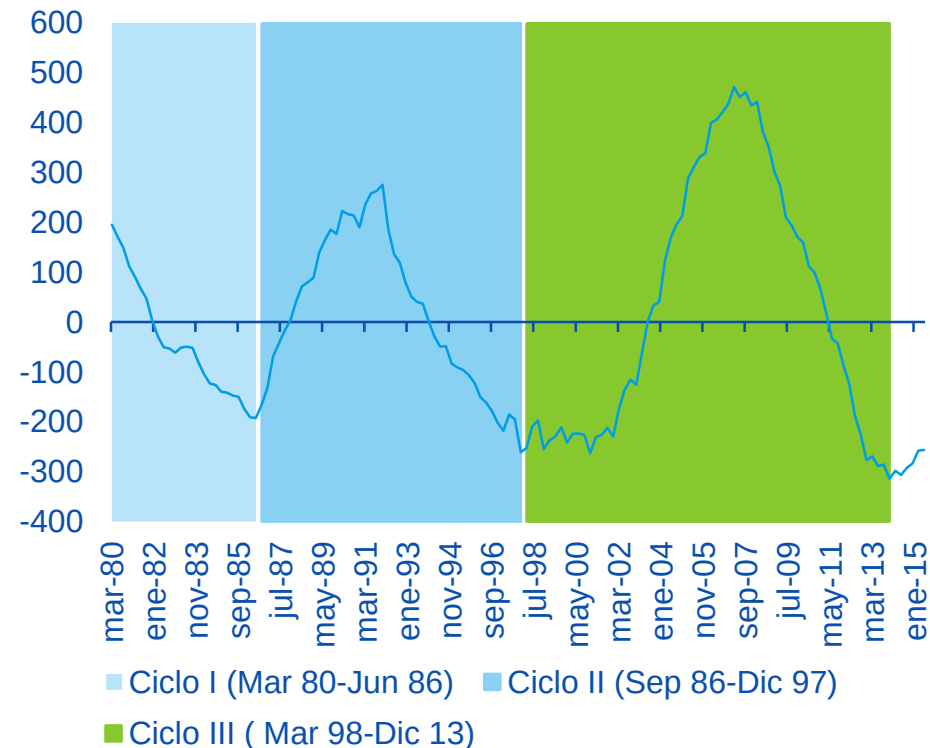
Si bien el ajuste ha sido más intenso en la usada, la recuperación se ha iniciado con más rapidez en la nueva

Las CC.AA. con mayor crecimiento económico muestran una tendencia de mayores revalorizaciones

El precio de la vivienda inicia un nuevo ciclo

España: desviación del precio de la vivienda respecto a la tendencia

Fuente: BBVA Research a partir de datos de Mº Fomento e INE



La evolución de las variables que anticipan el ciclo favorece el crecimiento de los precios

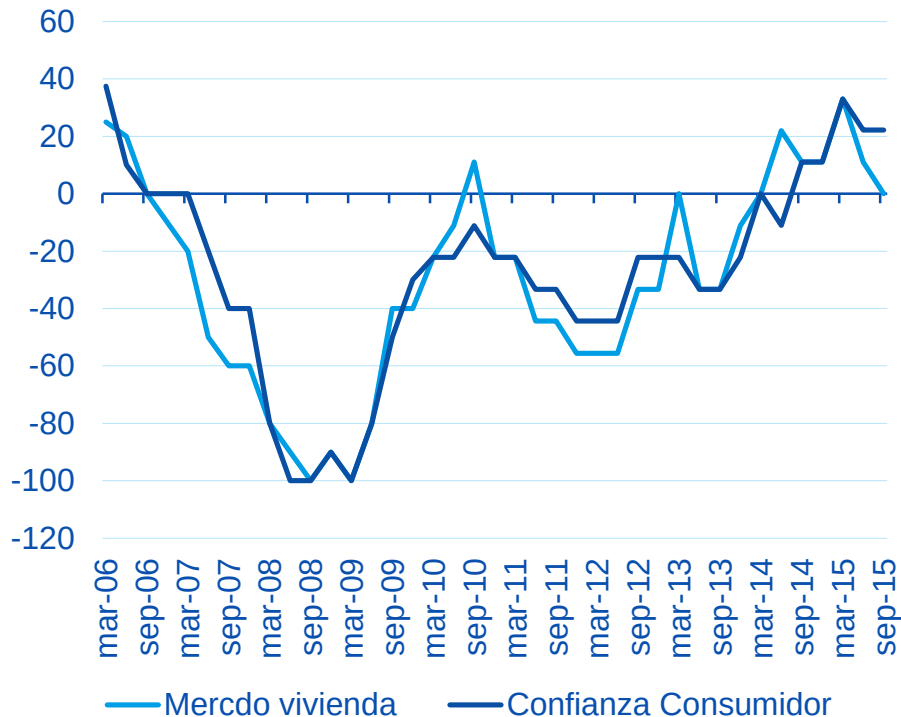
La recuperación está siendo más lenta que en ciclos anteriores

Los precios han iniciado un nuevo ciclo y están en periodo de estabilización

La financiación hipotecaria apoya la expansión de la demanda

España: factores que condicionan la demanda de hipotecas

Fuente: BdE



El regreso de la financiación hipotecaria contribuye a la recuperación del sector

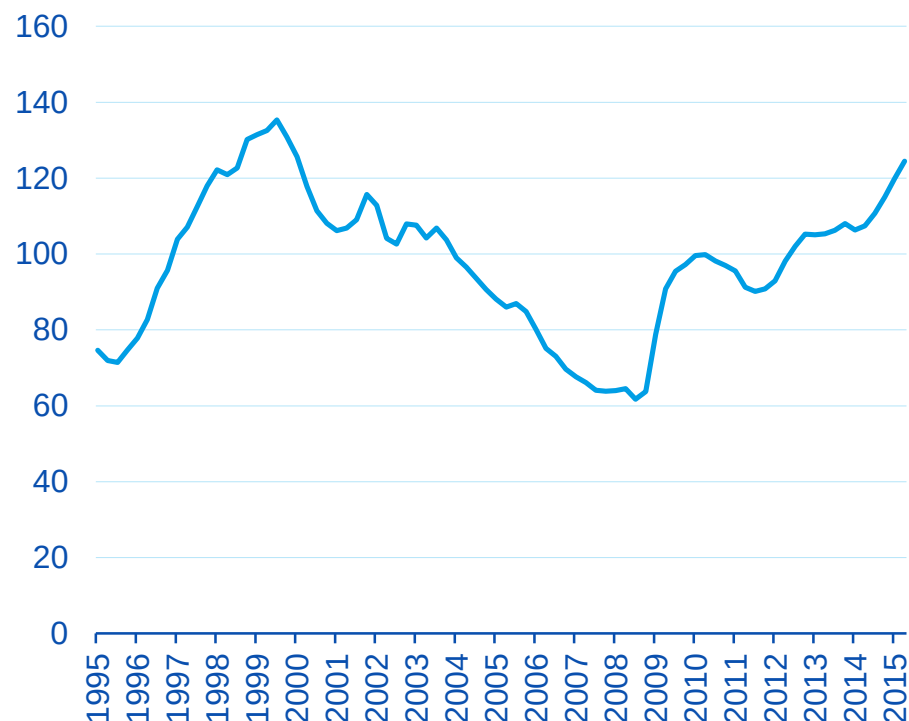
El flujo minorista se expande a un ritmo mayor que las ventas, lo que sugiera la vuelta de la familias a este mercado

Este incremento de hipotecas se produce en un escenario de menor riesgo

Mejora la capacidad de las familias para el acceso a la vivienda

Indicador accesibilidad-riesgo

Fuente: BBVA Real Estate.



La mejora se ha producido por el ajuste de los precios y el descenso de los tipos hipotecarios

En casi el 80% de los municipios, las ratios se sitúan en terreno positivo

La capacidad financiera del hogar supera en la actualidad a los precios de la vivienda media

Aunque se confirma una ligera desaceleración, en línea con las previsiones, España crecerá un **3,2% en 2015** y un **2,7% en 2016**

La **inversión residencial crecerá** en 2016, pero su peso en el PIB se mantiene todavía por debajo de su nivel de equilibrio

La **demanda** impulsa el mercado inmobiliario. Las **ventas** mejoran y los **inventarios** se reducen. Esta tendencia continuará en 2016.

Los precios se estabilizan en todos los segmentos del mercado. Intensa mejora de la financiación hipotecaria. Aumenta el **flujo de nuevas hipotecas** a minoristas en un escenario de menor riesgo

2º SEMESTRE
2015



Situación

• **Inmobiliaria**