

SITUACIÓN INMOBILIARIA

Segundo semestre 2009

– DICIEMBRE 2009 -

- Las **perspectivas económicas mundiales mejoran**, aunque las incertidumbres sobre la recuperación son significativas, principalmente en las economías avanzadas
- Los **ajustes que está afrontando la economía española condicionan su recuperación a corto plazo**. En 2010 se producirá una mejoría significativa respecto a 2009, aunque la actividad económica continuará contrayéndose
- En el sector inmobiliario, la **actividad residencial muestra una gran flexibilidad, ajustándose** en línea con la necesidad de reducir el stock de vivienda sin vender en el mercado. Sin embargo, el sector no residencial se mantiene soportado por las políticas públicas, sin ajustes significativos en actividad
- **Los precios de la vivienda todavía no han completado su ajuste**: a pesar de los signos de mejora del verano, el desequilibrio del mercado es todavía significativo. Desde el máximo, la caída acumulada de los precios debería alcanzar un -30% en términos reales
- La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como **soportes**
- La evolución de las variables demográficas y de las características específicas del mercado de la vivienda español hacen prever una **demanda potencial de vivienda de alrededor de 400.000 unidades** al año

Índice:

1. Las perspectivas de recuperación a nivel global mejoran, aunque las incertidumbres sobre la recuperación de algunas economías avanzadas continúan
2. En España, los ajustes pendientes y la necesidad de desapalancamiento en algunos sectores clave condicionan el inicio de la recuperación
3. El sector de la construcción, a pesar del descenso registrado hasta la fecha, no toca fondo, requiriendo más ajuste de precios
4. La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como soportes de corto plazo.
5. Después del ajuste, la demanda potencial del sector será de alrededor de 400.000 unidades

Mercados financieros: estabilización progresiva, pero aún dependiente

Las tensiones financieras se han ido reduciendo sustancialmente durante los últimos meses



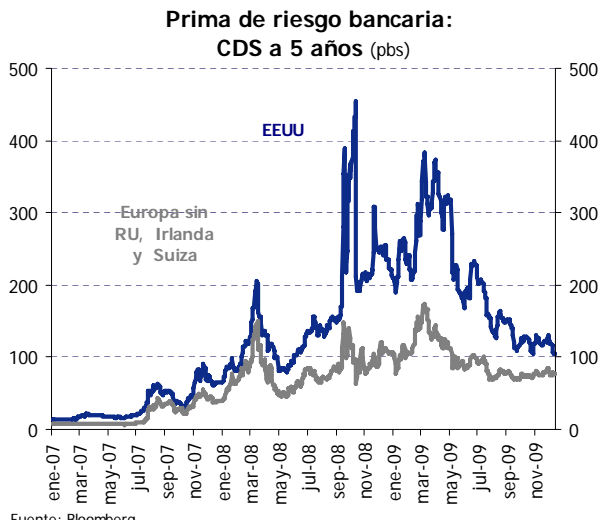
Fuente: SEE BBVA

Primer componente principal normalizado de las series de diferencial OIS, volatilidad implícita de la bolsa americana, CDS bancarios y CDS corporativos

No obstante, la **evolución en los mercados continúa siendo muy dependiente de las inyecciones masivas de liquidez por parte de los bancos centrales**

Mercados financieros: estabilización progresiva, pero aún dependiente

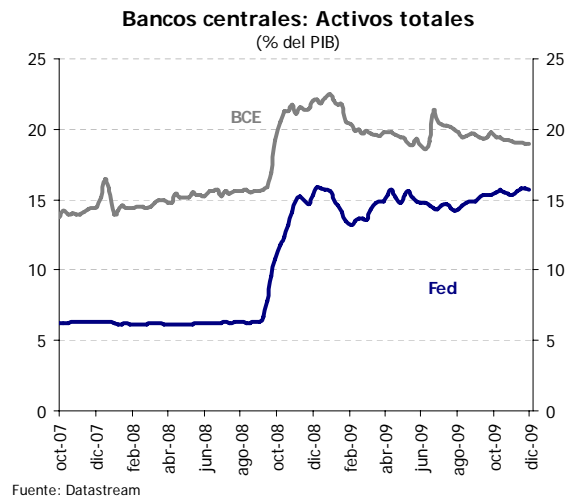
Las primas de riesgo bancario y corporativo se mantienen estables desde el verano,...



... si bien todavía muy superiores a los niveles precrisis

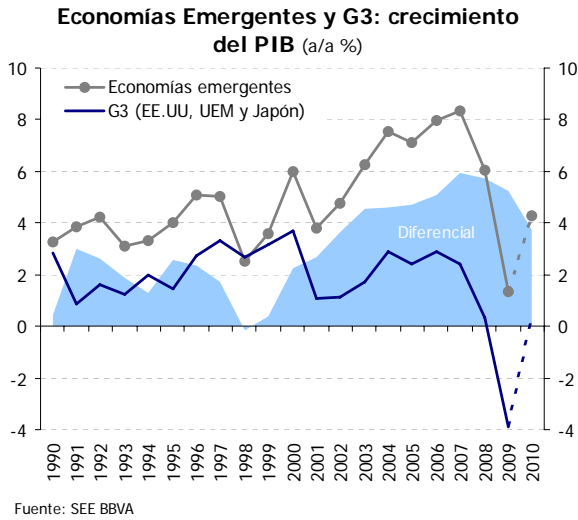
Mercados financieros: estabilización progresiva, pero aún dependiente

Las primas de liquidez se han ido moderando gracias a las inyecciones de los bancos centrales

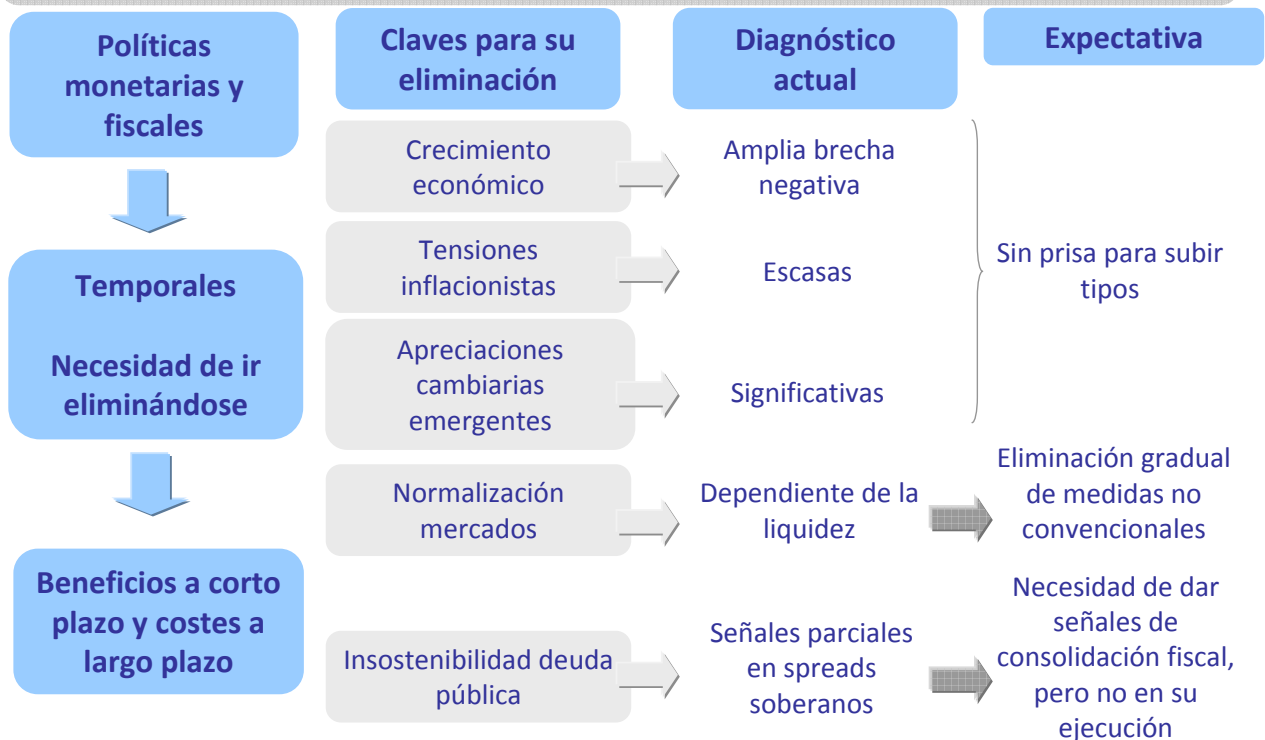


Análisis macroeconómico: desacoplamiento entre desarrollados y emergentes

Las economías emergentes se erigen como el nuevo motor del crecimiento global



Estrategias de salida

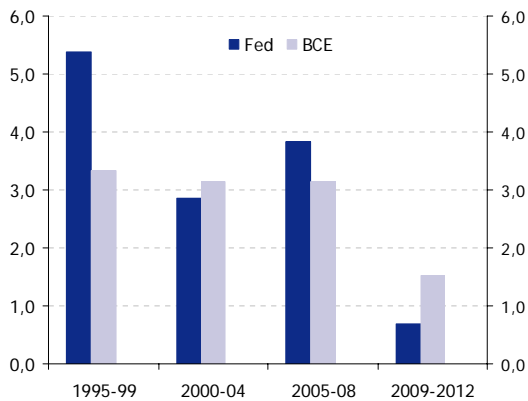


Estrategias de salida

Sin prisa para subir tipos

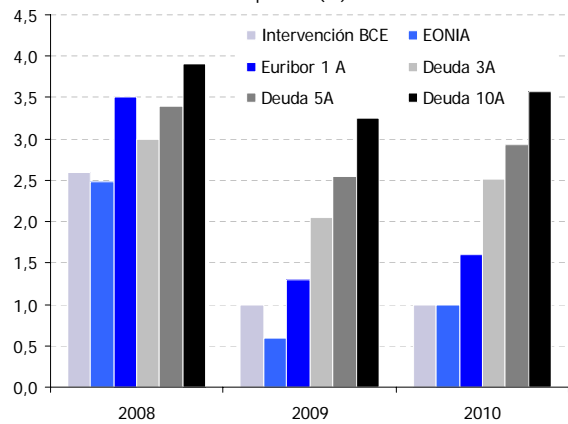
El proceso de subida de tipos oficiales no se iniciará hasta que no se revertan las medidas excepcionales implementadas

EEUU y UEM: tipos oficiales promedio



Fuente: Bloomberg y SEE BBVA

Europa: Evolución de tipos de interés
Fin de periodo (%)

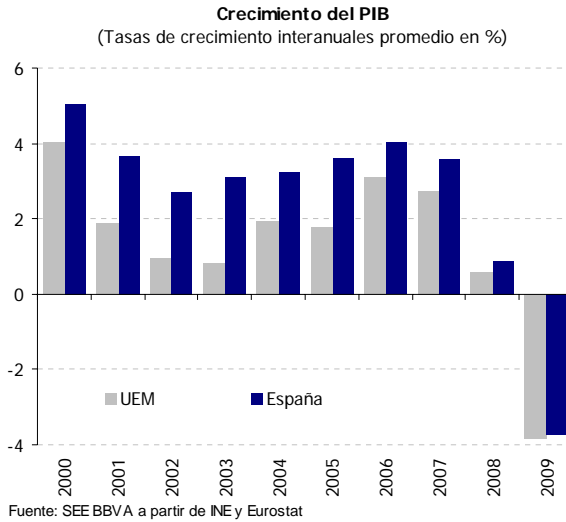


Fuente: SEE BBVA

Índice:

1. Las perspectivas de recuperación a nivel global mejoran, aunque las incertidumbres sobre la recuperación de algunas economías avanzadas continúan
2. En España, los ajustes pendientes y la necesidad de desapalancamiento en algunos sectores clave condicionan el inicio de la recuperación
3. El sector de la construcción, a pesar del descenso registrado hasta la fecha, no toca fondo, requiriendo más ajuste de precios
4. La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como soportes de corto plazo.
5. Después del ajuste, la demanda potencial del sector será de alrededor de 400.000 unidades

España: una contracción en 2009 similar a la de la UEM



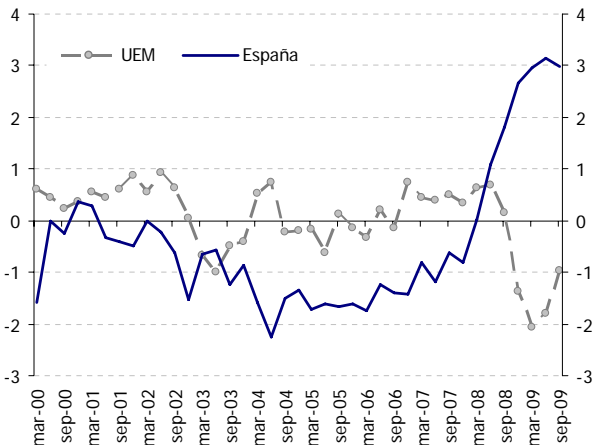
Demanda externa neta y estímulos fiscales han compensado la fuerte caída en la demanda interna española

España: una contracción en 2009 similar a la de la UEM

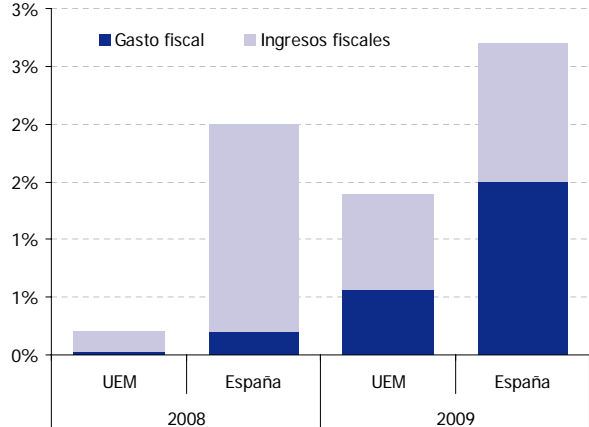
La fuerte contracción de las importaciones ha tenido como consecuencia una contribución neta positiva de la demanda externa al PIB,...

..., mientras que el impulso fiscal, considerablemente mayor que en Europa, ha contribuido a la moderación del ritmo de caída de la actividad

Contribuciones del sector exterior al crecimiento anual del PIB
(Puntos porcentuales)

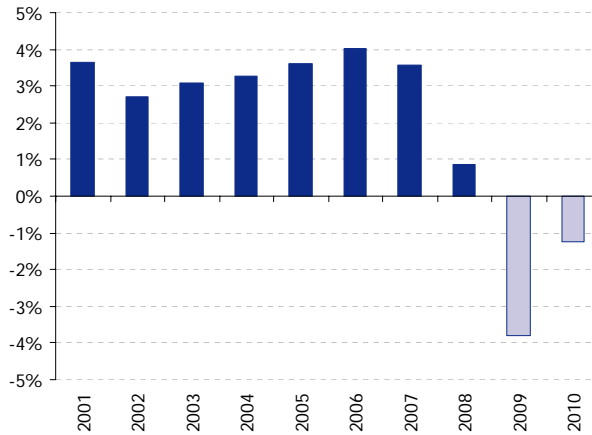


Impulso fiscal
(% del PIB)



..., y una recuperación lenta en el corto plazo ...

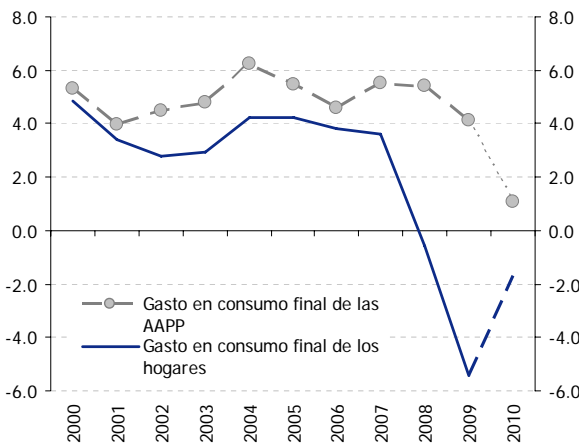
España: crecimiento del PIB



Fuente: INE y SEE BBVA

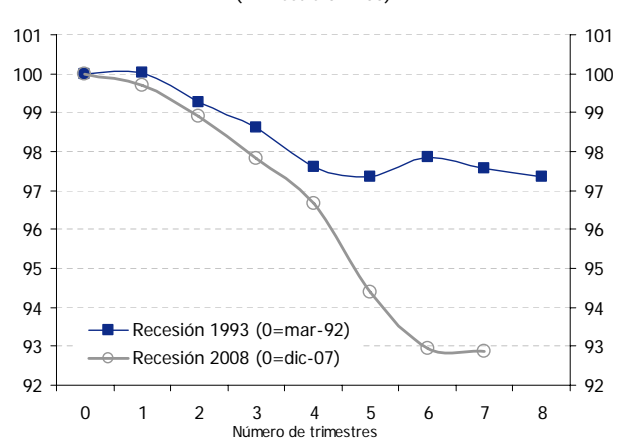
..., mientras que el consumo permanecerá débil

Previsiones de consumo
(Tasas de variación interanual en %)



Fuente: SEE BBVA a partir de INE

España: evolución del consumo
(Trimestre 0 = 100)



Fuente: SEE BBVA a partir de INE

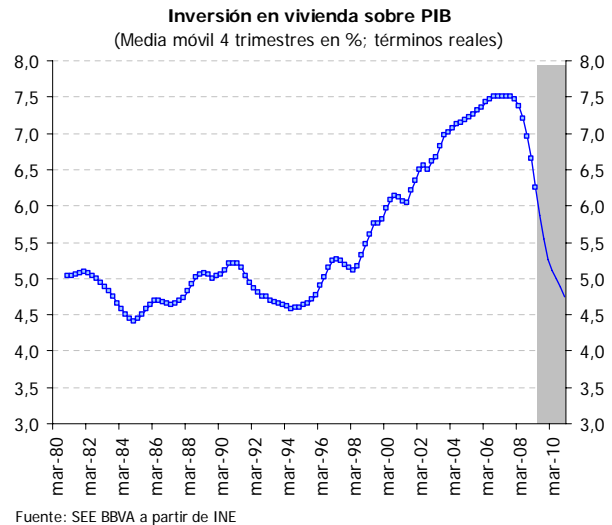
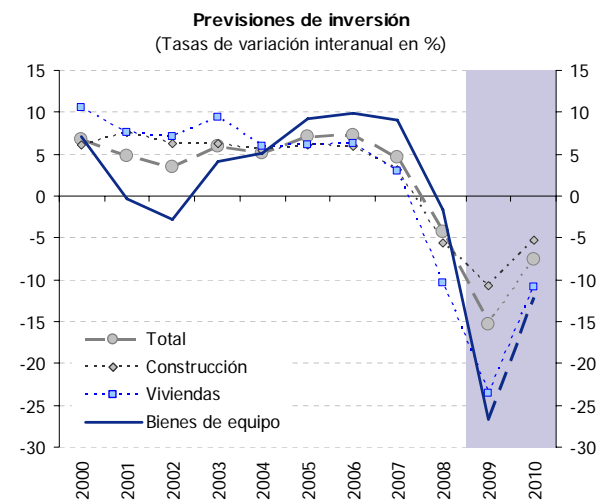
La debilidad del consumo privado y la ralentización del crecimiento del consumo público condicionarán la evolución del gasto durante 2010

Índice:

1. Las perspectivas de recuperación a nivel global mejoran, aunque las incertidumbres sobre la recuperación de algunas economías avanzadas continúan
2. En España, los ajustes pendientes y la necesidad de desapalancamiento en algunos sectores clave condicionan el inicio de la recuperación
3. **El sector de la construcción, a pesar del descenso registrado hasta la fecha, no toca fondo, requiriendo más ajuste de precios**
4. La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como soportes de corto plazo.
5. Después del ajuste, la demanda potencial del sector será de alrededor de 400.000 unidades

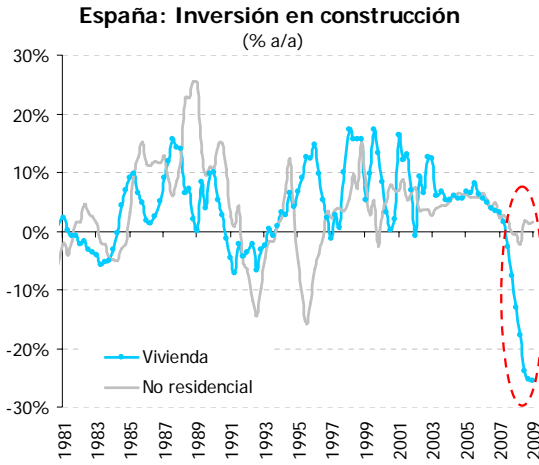
El sector de la construcción, a pesar del descenso registrado hasta la fecha, no toca fondo, requiriendo más ajuste de precios

La inversión en vivienda es la que más se ha ajustado hasta ahora

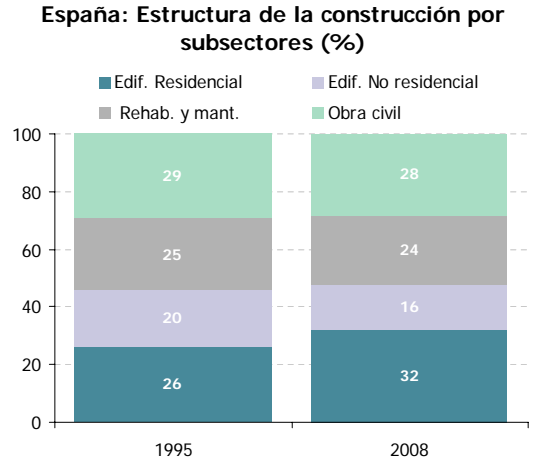


El ajuste del sector de la construcción ha sido, hasta la fecha, muy significativo

La inversión en vivienda es la que más se ha ajustado hasta ahora



Fuente: INE; SEE BBVA.



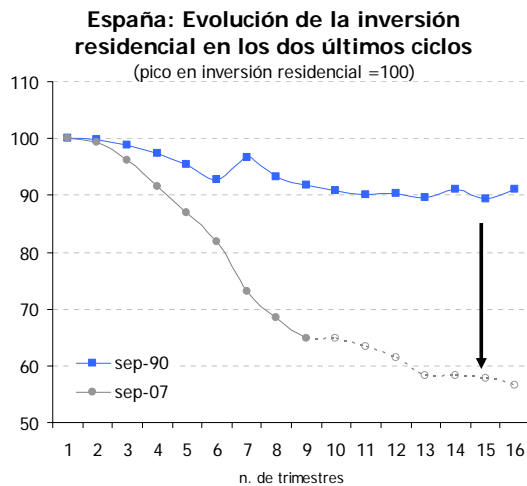
Fuente: SEOPAN.

El subsector residencial es el que más se ha ajustado desde el principio de la crisis ...

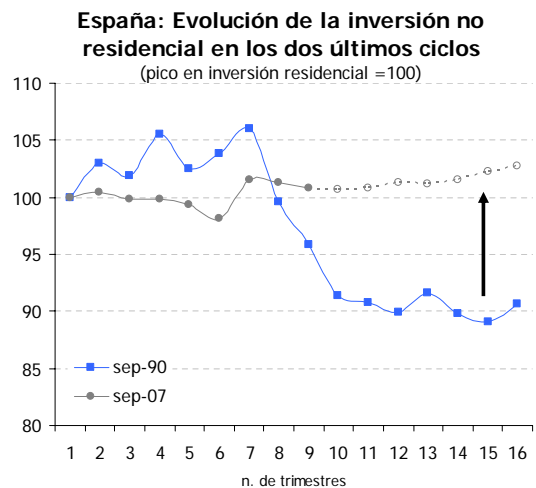
... y también el que más había crecido durante la última fase expansiva

La inversión en vivienda es la que más se ha ajustado hasta ahora

El ajuste de la inversión en construcción no residencial aún es moderado, como se observa al compararlo con el ciclo inmobiliario precedente



Fuente: SEE BBVA.



Fuente: SEE BBVA.

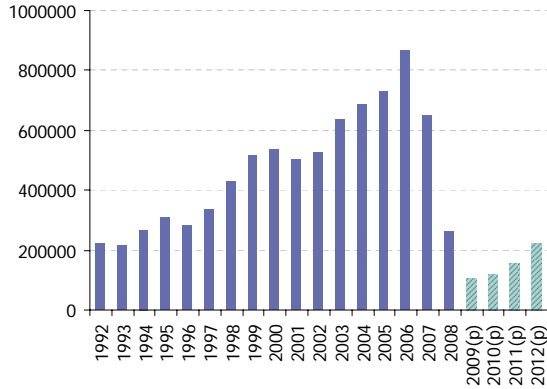
Sin embargo, el sostenimiento de la inversión no residencial se explica en buena medida por los planes estatales de apoyo, aunque la inversión privada sí se está ajustando

Tres características del mercado residencial español apuntan a que el ajuste no ha tocado fondo:

1

Sigue existiendo en el mercado una sobreoferta significativa

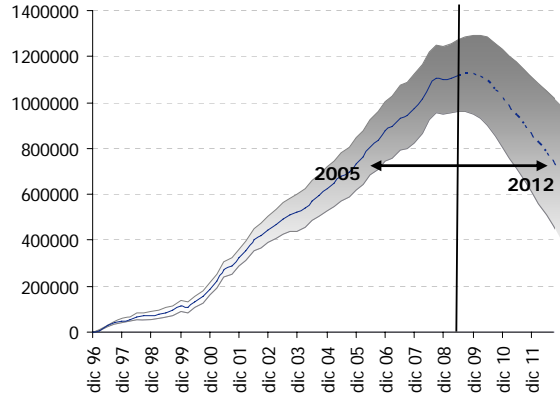
España: Visados de obra nueva
sumas anuales



Fuente: SEE BBVA con datos del Ministerio de Fomento.

La oferta de nueva vivienda ha mostrado una cierta flexibilidad a la baja ...

Estimación de sobreoferta de vivienda nueva, previsiones



Fuente: SEE BBVA

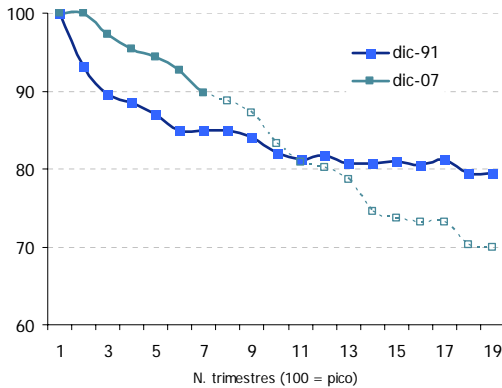
... reduciendo el ritmo de acumulación de sobreoferta, que aún es significativa y presiona los precios a la baja

Tres características del mercado residencial español apuntan a que el ajuste no ha tocado fondo:

2

En comparación histórica, los precios no se han corregido lo suficiente

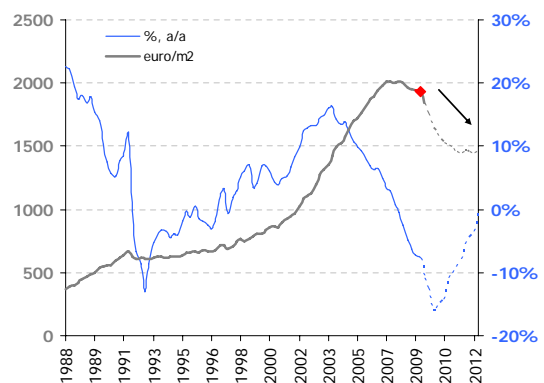
España: ciclos de los precios reales de vivienda



Fuente: SEE BBVA a partir de Ministerio de Vivienda.

En este ciclo, los precios reales se han ajustado sólo un 10% desde el máximo, menos de lo observado durante el ciclo de los años noventa

España: Precios reales de la vivienda libre



Fuente: SEE BBVA a partir de Ministerio de Vivienda.

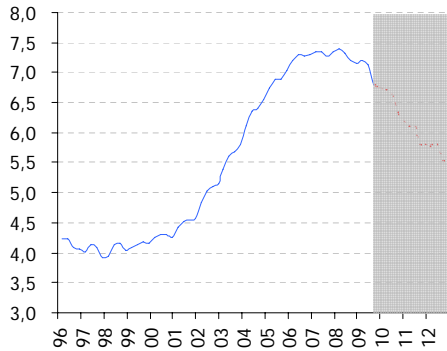
Nuestras previsiones apuntan a mayores ajustes de los precios reales, hasta acumular una caída del 30%

Tres características del mercado residencial español apuntan a que el ajuste no ha tocado fondo:

3

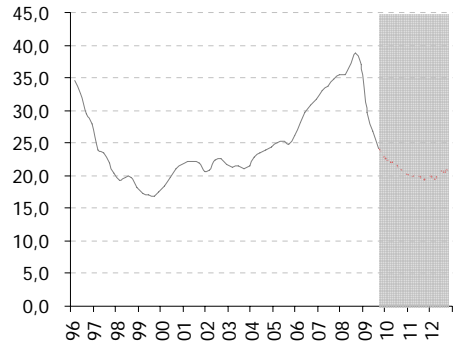
En términos de años de salarios, la accesibilidad no se ha corregido lo suficiente

Accesibilidad a la vivienda en España
Ratio Precio/Renta



Fuente: SEE BBVA.

Accesibilidad a la vivienda en España
Esfuerzo sobre ingresos ponderados ajustados por la fiscalidad, %



Fuente: SEE BBVA.

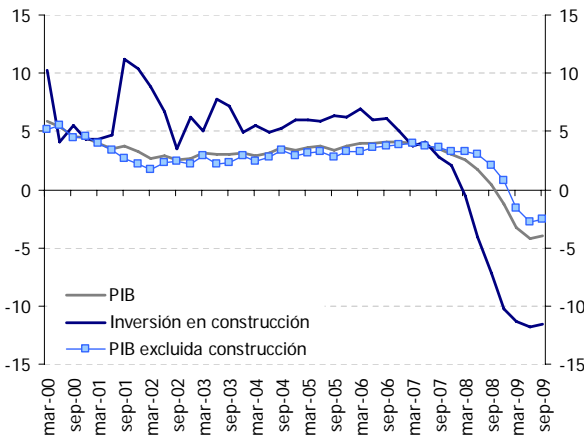
Excluyendo la reducción de los tipos de interés, la mejora de la accesibilidad ha sido modesta

En un entorno de confianza reducida, la demanda de vivienda no se ha recuperado aún

El deterioro que está registrando la actividad constructora en España se está materializando en una reducción significativa de la demanda de trabajo por parte de las empresas del sector

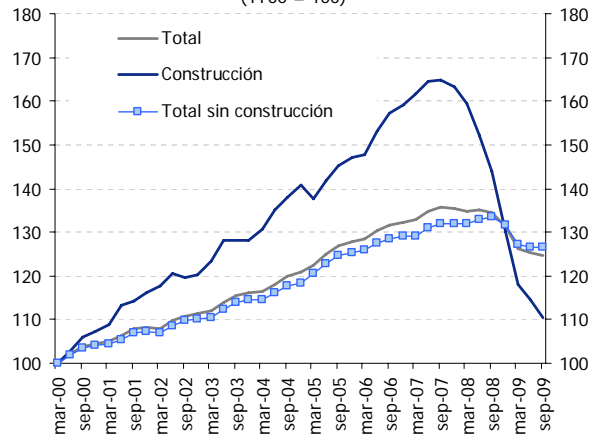
Lo que se ha traducido en una intensa contracción del empleo ...

España. PIB, construcción y vivienda (% a/a)



Fuente: SEE BBVA a partir de INE

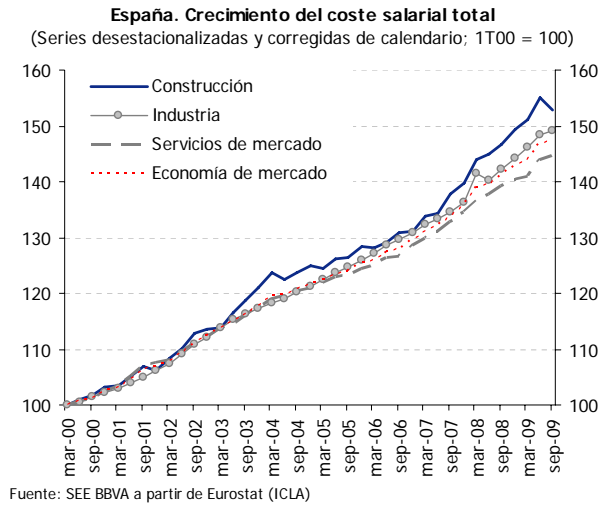
España. Crecimiento acumulado del empleo
(1T00 = 100)



Fuente: SEE BBVA a partir de INE (EPA)

El deterioro que está registrando la actividad constructora en España se está materializando en una reducción significativa de la demanda de trabajo por parte de las empresas del sector

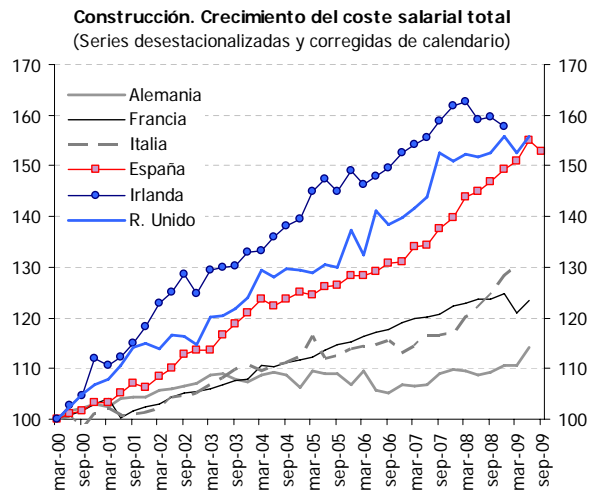
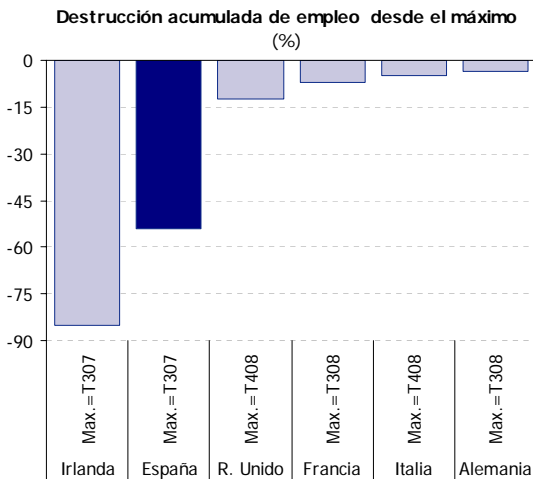
..., pero no en una moderación salarial



El deterioro que está registrando la actividad constructora en España se está materializando en una reducción significativa de la demanda de trabajo por parte de las empresas del sector

Tan sólo Irlanda muestra una contracción del empleo en construcción comparable a la española durante el ciclo actual ...

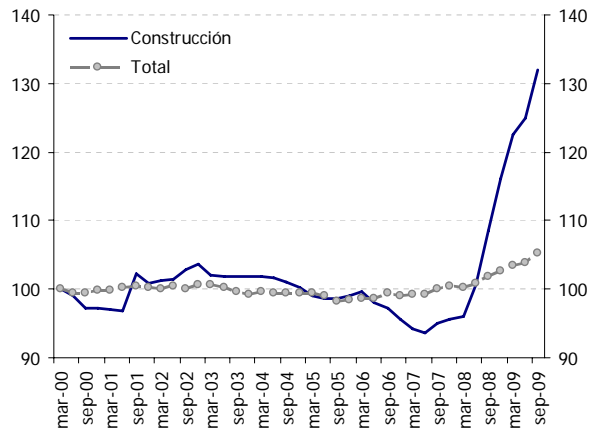
..., sin embargo, únicamente en España el salario ha reaccionado con cierto retraso al deterioro del sector



El deterioro que está registrando la actividad constructora en España se está materializando en una reducción significativa de la demanda de trabajo por parte de las empresas del sector

La existencia de rigideces salariales a la baja y, sobre todo, el **cambio en la composición de los ocupados en el sector de la construcción** -provocado por la **destrucción de empleos menos productivos y peor remunerados**- son los responsables principales de la evolución reciente del salario

España. Crecimiento acumulado de la productividad por ocupado (1T00 = 100)

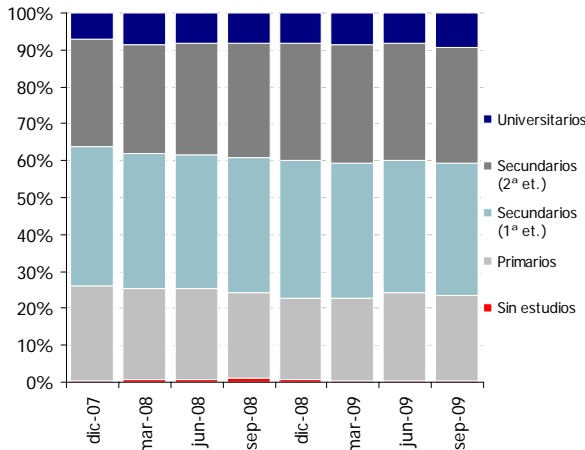


(*) Valor Añadido Bruto real/número de ocupados
Fuente: SEE BBVA a partir de Eurostat

El deterioro que está registrando la actividad constructora en España se está materializando en una reducción significativa de la demanda de trabajo por parte de las empresas del sector

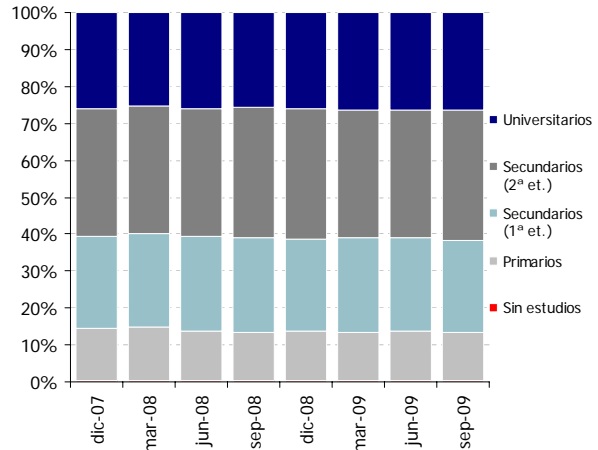
El peso de los ocupados en la construcción con estudios secundarios de segunda etapa y universitarios creció 4,8 pp desde finales de 2007 hasta alcanzar el 40,8% en el 3T09, frente al incremento de 1,2 pp en el resto de la economía

España. Composición del empleo en construcción Por nivel de estudios



Fuente: SEE BBVA a partir de INE (EPA)

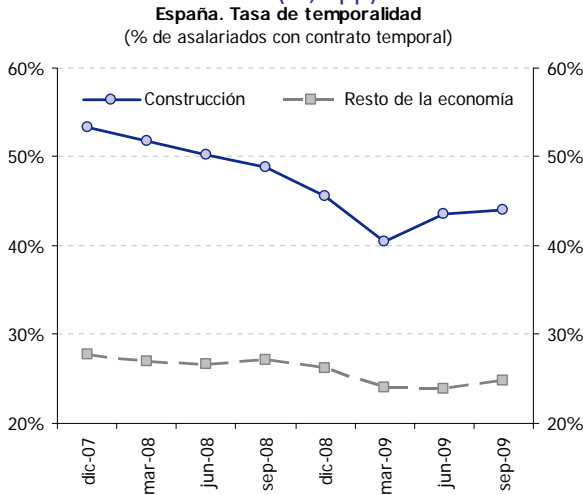
España. Composición del empleo en el resto de la economía Por nivel de estudios



Fuente: SEE BBVA a partir de INE (EPA)

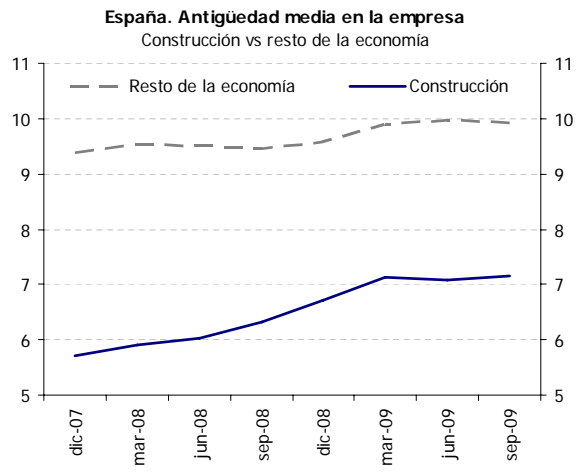
El deterioro que está registrando la actividad constructora en España se está materializando en una reducción significativa de la demanda de trabajo por parte de las empresas del sector

La **reducción de la tasa de temporalidad** en el sector de la construcción (-9,3 pp) fue significativamente más intensa que la experimentada por el conjunto de las restantes actividades económicas (-3,0 pp)



Fuente: SEE BBVA a partir de INE (EPA)

La **antigüedad promedio** de los trabajadores ocupados en el sector creció un 25,3% entre el 4T07 y el 3T08, situándose en los 7,2 años de media. El aumento en el resto de la economía fue significativamente más modesto (5,3%)



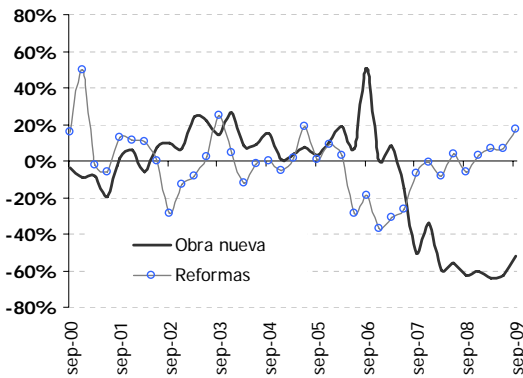
Fuente: SEE BBVA a partir de INE (EPA)

Índice:

1. Las perspectivas de recuperación a nivel global mejoran, aunque las incertidumbres sobre la recuperación de algunas economías avanzadas continúan
2. En España, los ajustes pendientes y la necesidad de desapalancamiento en algunos sectores clave condicionan el inicio de la recuperación
3. El sector de la construcción, a pesar del descenso registrado hasta la fecha, no toca fondo, requiriendo más ajuste de precios
4. La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como soportes de corto plazo
5. Después del ajuste, la demanda potencial del sector será de alrededor de 400.000 unidades

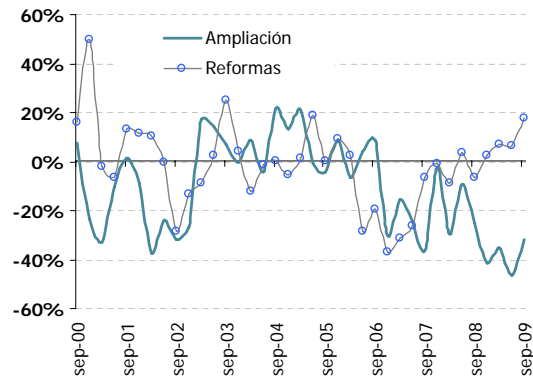
A diferencia de la obra nueva, la rehabilitación de edificios puede apoyar el reequilibrio del sector

España: Visados para la construcción de obra nueva y la reforma
(% a/a suma móvil trimestral)



Fuente: Ministerio de Fomento y SEE BBVA

España: Visados para la reforma y la ampliación
(% a/a suma móvil trimestral)



Fuente: Ministerio de Fomento y SEE BBVA

Mientras que el ajuste de la economía española se ha hecho más profundo, las obra de reforma han reaccionado positivamente

La evolución más positiva de la rehabilitación del parque de vivienda ya existente contribuirá a la transformación **“sostenible”** del sector inmobiliario, apoyado en las actuaciones de política económica

➤ **PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012:** Concentrado por un lado en la rehabilitación de centros urbanos y municipios rurales; y por otro, en la mejora energética de las viviendas

Tipos de ayudas: prestamos calificados; subsidiación de préstamos y subvenciones

➤ **ANTEPROYECTO DE LEY DE ECONOMIA SOSTENIBLE:** incentiva la rehabilitación con criterios de sostenibilidad

Tipos de ayudas:

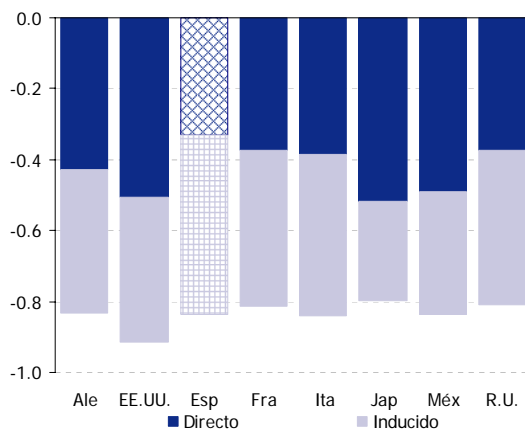
- Nueva deducción por obras de eficiencia energética (10%)
- Aplicación del tipo reducido (IVA) a las obras que favorezcan la eficiencia energética, el ahorro del agua y la accesibilidad

Las reformas constituyen una actividad intensiva en mano de obra y con escaso impacto medioambiental

La importancia de los efectos de arrastre sobre los restantes sectores de la economía provoca que las repercusiones derivadas de la pérdida de dinamismo de la construcción sean comparativamente elevadas

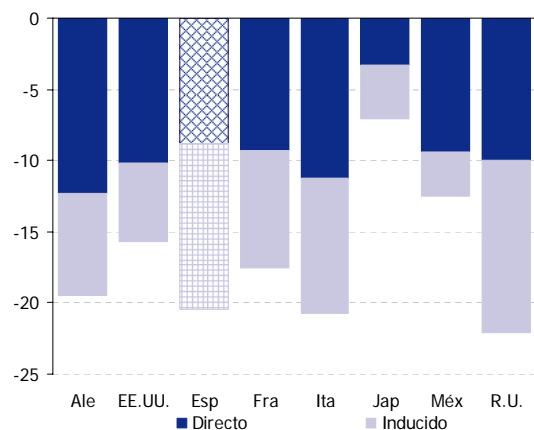
Se detecta cierta **homogeneidad regional** en cuanto a la **magnitud de los efectos de arrastre de la construcción** sobre la producción de las restantes actividades económicas ...

Efectos sobre el VAB de cada economía de una disminución de 1 millón de € en la demanda final de la construcción



Fuente: SEE BBVA

Efectos sobre el empleo de cada economía de una disminución de 1 millón de € en la demanda final de la construcción



Fuente: SEE BBVA

La importancia de los efectos de arrastre sobre los restantes sectores de la economía provoca que las repercusiones derivadas de la pérdida de dinamismo de la construcción sean comparativamente elevadas

..., así como en cuanto a la **tipología de sectores arrastrados**

Principales sectores afectados por cambios en la demanda del sector de construcción

	Ranking en cada país (*)							
	Alemania	EE.UU.	España	Francia	Italia	Japón	México	R. Unido
Otros productos minerales no metálicos	1º	6º	1º	3º	1º	4º	2º	4º
Comercio	3º	1º	3º	4º	2º	1º	1º	2º
Otras actividades empresariales	2º	11º	4º	1º	3º	2º	6º	1º
Fabricación de productos metálicos (excepto maquinaria y equipo)	5º	3º	2º	5º	4º	3º	8º	6º
Intermediación financiera	7º	5º	9º	2º	6º	6º	18º	3º

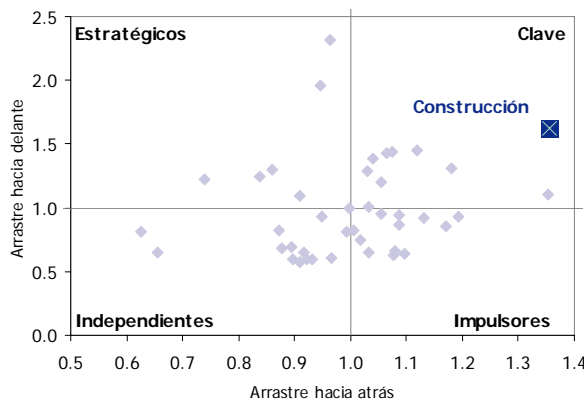
(*) 42 ramas de actividad (ISIC) en Alemania, EE.UU., España, Francia, Italia, Japón y R. Unido; 77 (NAICS) en México

Fuente: SEE BBVA

La importancia de los efectos de arrastre sobre los restantes sectores de la economía provoca que las repercusiones derivadas de la pérdida de dinamismo de la construcción sean comparativamente elevadas

La cuantificación de la capacidad de cada sector para beneficiarse de los aumentos de la demanda final de la economía sugiere que **el sector de construcción se verá más beneficiado que la media ante una futura expansión en la demanda final**

Capacidad de cada sector según sus capacidades de arrastre (Índices de Rasmussen)



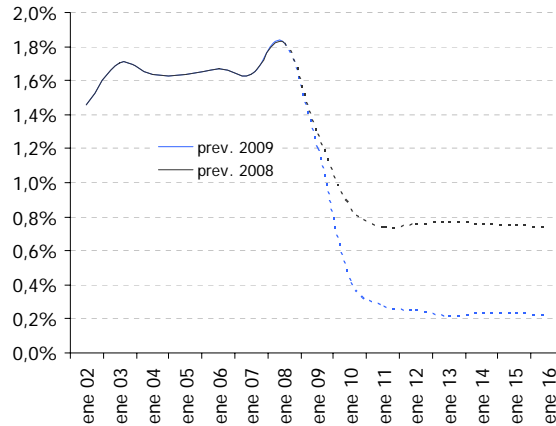
Fuente: SEE BBVA

Índice:

1. Las perspectivas de recuperación a nivel global mejoran, aunque las incertidumbres sobre la recuperación de algunas economías avanzadas continúan
2. En España, los ajustes pendientes y la necesidad de desapalancamiento en algunos sectores clave condicionan el inicio de la recuperación
3. El sector de la construcción, a pesar del descenso registrado hasta la fecha, no toca fondo, requiriendo más ajuste de precios
4. La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como soportes de corto plazo.
5. Después del ajuste, la demanda potencial del sector será de alrededor de 400.000 unidades

El crecimiento de la población alcanzó su máximo en 2008, y a futuro se observará un menor dinamismo

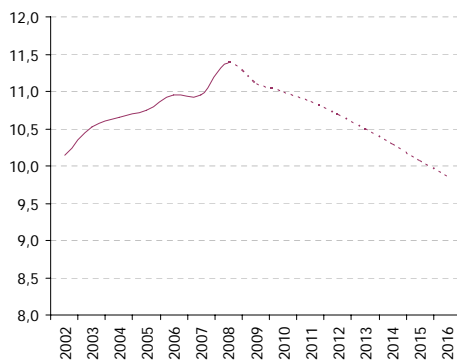
España: Proyecciones de población
(crecimiento interanual)



Fuente: INE.

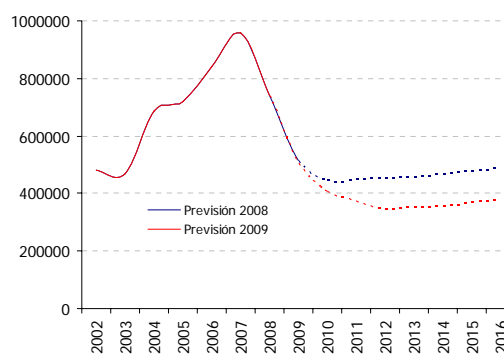
El principal cambio que se observa en las revisiones de los componentes básicos demográficos es que las proyecciones de flujos de inmigrantes son menores, reduciendo su contribución a la demanda de vivienda

España: Proyecciones de natalidad
(tasas brutas por 1000 habitantes)



Fuente: INE

España: Proyecciones de flujos de inmigrantes

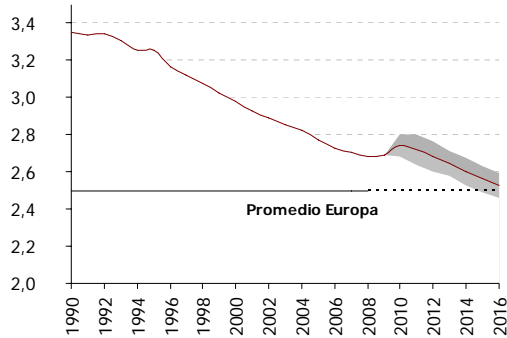


Fuente: INE.

Desde un promedio de casi 700.000 inmigrantes entre 2001-2008, las nuevas previsiones apuntan a un promedio de alrededor de los 360.000 entre 2009-2016

Sin embargo, estas tendencias se ven parcialmente compensadas por el proceso de reducción del tamaño de los hogares dando como resultado una creación de hogares promedio de alrededor de 280.000

España: tamaño promedio de los hogares



Fuente: INE; Eurostat; SEE BBVA.

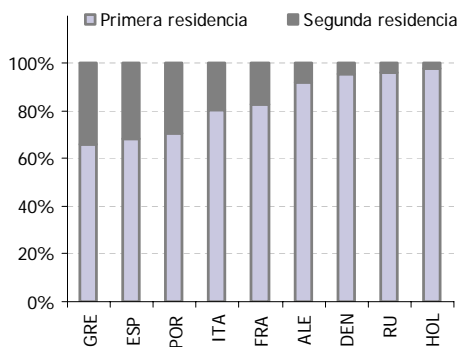
España: Formación de hogares
(valores promedio)



Fuente: SEE BBVA.

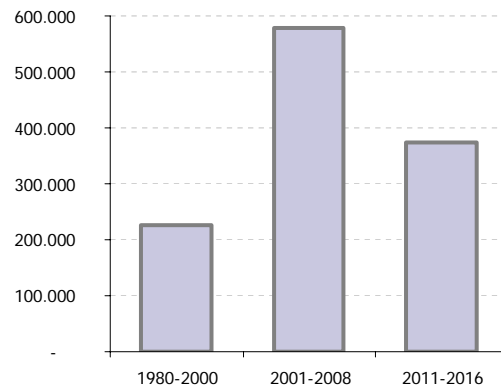
Además, considerando el porcentaje que ha representado la vivienda no principal en el parque en el pasado, la demanda de vivienda potencial podría colocarse alrededor de las 400.000 unidades, una vez que el mercado haya recuperado la normalidad

Tipo de vivienda según utilización



Fuente: European Statistics, INE, INSEE, DESTATIS, UK Census, INE (Portugal), SEE BBVA.

España: Demanda potencial de vivienda
(valores promedio)



Fuente: SEE BBVA.

- Las **perspectivas económicas mundiales mejoran**, aunque las incertidumbres sobre la recuperación son significativas, principalmente en las economías avanzadas
- Los **ajustes que está afrontando la economía española condicionan su recuperación a corto plazo**. En 2010 se producirá una mejoría significativa respecto a 2009, aunque la actividad económica continuará contrayéndose
- En el sector inmobiliario, la **actividad residencial muestra una gran flexibilidad, ajustándose** en línea con la necesidad de reducir el stock de vivienda sin vender en el mercado. Sin embargo, el sector no residencial se mantiene soportado por las políticas públicas, sin ajustes significativos en actividad
- **Los precios de la vivienda todavía no han completado su ajuste**: a pesar de los signos de mejora del verano, el desequilibrio del mercado es todavía significativo. Desde el máximo, la caída acumulada de los precios debería alcanzar un -30% en términos reales
- La rehabilitación de viviendas y el crecimiento de otros sectores pueden actuar como **soportes**
- La evolución de las variables demográficas y de las características específicas del mercado de la vivienda español hacen prever una **demanda potencial de vivienda de alrededor de 400.000 unidades** al año

SITUACIÓN INMOBILIARIA Segundo semestre 2009

- DICIEMBRE 2009 -