

Viviendas Iniciadas ('000)

	Dato	Previsión	Anterior
Casas iniciadas	1.277	1.370	1.352
Permisos Constr.	1.386	1.450	1.440

Datos elaborados por Bankinter. Fuente: Bloomberg

El mercado inmobiliario se enfría en mayo.

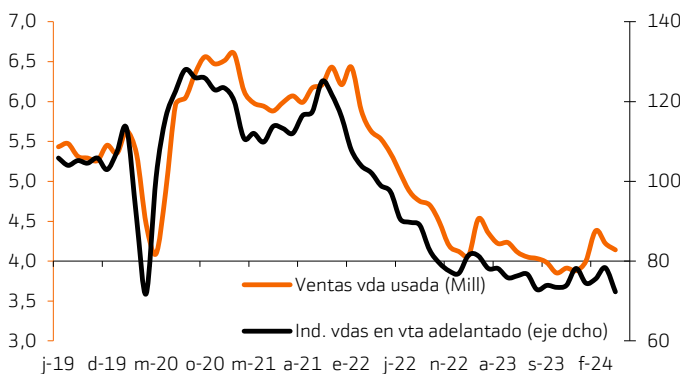
Las **Viviendas Iniciadas** desaceleran en mayo hasta 1.277k vs 1.352k estimado (revisado desde 1,360k) y 1.287k anterior (revisado a la baja desde 1.321k). Implica una caída de -5,5% m/m tras un aumento de +4,1% el mes anterior. Es el ritmo más bajo en cuatro años.

Los **Permisos de Construcción** también caen más de lo esperado, hasta 1.386k vs 1.450k estimado y 1.440k anterior. Supone una caída en el mes de -3,8% tras -3,0% en abril, alcanzando también mínimos desde junio 2020.

La construcción de vivienda se enfría y podría detraer del crecimiento del PIB en el 2T24. A pesar de este enfriamiento del sector, el escaso *stock* de viviendas, que se sitúa actualmente en torno a 1M de unidades, equivalente a 3 meses de demanda, mantiene los precios elevados. El fuerte incremento de precios (CaseShiller +7,38% a/a en marzo), unido a unos costes de financiación todavía elevados (+6,94% en mayo), reducen la accesibilidad a la compra de vivienda y esto se traduce en **mayores dificultades de los promotores para vender vivienda nueva**. Según la NAHB (National Association of Home Builders), un 62% de los promotores están teniendo que ofrecer incentivos en las ventas y el 25% están teniendo que rebajar precios. La perspectiva de recortes de tipos por parte de la Fed en 2024 también demora las decisiones de compra de vivienda.

El mercado inmobiliario muestra signos incipientes de enfriamiento. Las cifras publicadas hoy están por debajo de las medias de los últimos 3 años (1.500k Viviendas iniciadas/mes y 1.577k Permisos de Construcción). Las transacciones podrían continuar cayendo en 2024, aunque es previsible que los precios vuelvan a subir (+3/4%), apoyados en un mercado laboral sólido y escasez de oferta.

Viviendas en proceso de vta y vtas 2ª mano



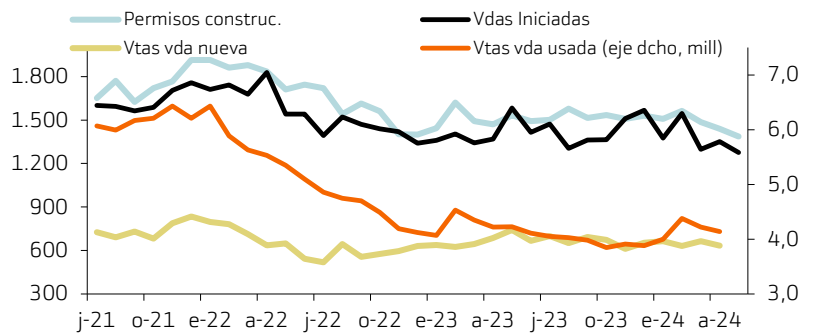
Evolución Vdas iniciadas y Permisos de Construcción

	m-24	a-24	m-24	f-24	e-24	d-23
Casas iniciadas	1.277	1.352	1.299	1.546	1.376	1.568
Var a/a	-19,3%	-1,2%	-3,2%	10,1%	1,1%	17,0%
Permisos Constr.	1.386	1.440	1.485	1.563	1.508	1.530
Var a/a	-9,5%	-2,0%	-0,5%	-3,5%	4,5%	9,3%

Actividad Inmobiliaria ('000, índices)

Vtas. Vda. Nueva	n.d.	634	665	631	664	654
Precio medio('000\$)	n.d.	505,7	527,4	506,2	527,8	493,0
Vtas.Vda.Usada	n.d.	4.140	4.220	4.380	4.000	3.880
Ind. Viv. en venta	n.d.	72,3	78,3	75,6	74,4	78,1
Expectat. Constr.	45,0	51,0	51,0	48,0	44,0	37,0

Ventas, permisos y vdas iniciadas ('000)

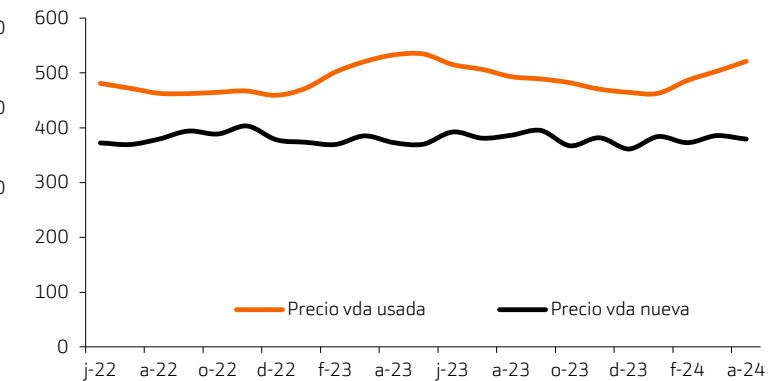


Importancia del dato e impacto esperado

Alta. Los mercados financieros están muy pendientes del mercado inmobiliario americano y de las repercusiones que pueda tener en el resto de la economía real.

Bolsas: ▲ Bonos (precio): ▲ Dólar: ▼

Evolución de precios de vivienda ('000 \$)



Descripción del Indicador

Publicación: Mensual
Fuente: Departamento de Comercio de EEUU
Factor de rev.: Alto. Son frecuentes revisiones en los datos publicados el mes anterior.

¿Qué mirar?

- Dato en comparación con las expectativas.
- Evolución del Dato en periodos recientes.
- Estamos en un contexto en el que la Evolución del sector inmobiliario toma una importancia creciente por su eventual repercusión sobre la actividad económica general.

Descripción

La **Encuesta de Permisos de Construcción** estima el número de permisos de residencia emitidos cada mes. Esta encuesta se lleva a cabo por correo a una serie de oficinas de licencias. Las oficinas que no constan en la encuesta mensual facilitan información al final de cada año.

La **Encuesta de Construcción** estima las viviendas iniciadas y finalizadas cada mes. Todos los constructores que han recibido permisos son encuestados y, en las zonas en las que no es necesaria una licencia, representantes del censo tratan de localizar la construcción de viviendas.

WEB

<http://www.census.gov/newresconst>

13 / U

INFORMACIÓN IMPC

1450

- Todos nuestros informes se encuentran disponibles en nuestro website: <https://www.bankinter.com/broker/analisis/informes>
- Las metodologías de valoración más frecuentes aplicadas en nuestro análisis de compañías son las siguientes (lista no exhaustiva): VAN FCF, Descuento de Dividendos, Neto Patrimonial, Ratios Comparables, Valor Neto Liquidativo, Warranted Equity Value y PER Teórico

https://docs.bankinter.com/file_source/broker/estaticos/documentos/fuentes-de-informacion.pdf

Por favor, consulte importantes advertencias legales en:

https://docs.bankinter.com/file_source/broker/estaticos/documentos/responsabilidad-legal.pdf

NOTAS DE COMPAÑÍAS

Todas nuestras notas están disponibles en: [Link a los informes de compañías](#)

EQUIPO DE ANÁLISIS:

Ramón Forcada - Director	Aránzazu Cortina - Industriales
Rafael Alonso - Bancos	Juan Moreno - Inmobiliarias & Hoteles
Pilar Aranda - Petróleo & Aerolíneas	Pedro Echeguren - Farma & Salud
Esther Gutiérrez de la Torre - Autos & Media	Juan Tuesta - Construcción, Defensa & Tecnología
Aránzazu Bueno - Eléctricas	Elena Fernández-Trapiella - Consumo/Lujo & Telecom
Jorge Pradilla - Logística & Ciberseguridad	Eduardo Cabero - Seguros & Medios de Pago
Carlos Pellicer - Alimentación & Distribución	Pedro Ribeiro - Papel & Químicas

Tel.: 912759421

Temáticas y activos de responsabilidad compartida por todo el Equipo:

- Macroeconomía
- Estrategia de Inversión
- Bonos
- Divisas
- Fondos de Inversión y Planes de Pensiones
- ETFs
- Carteras Modelo de Fondos de Inversión y de Renta Variable
- Capital Advisor y Bankinter Roboadvisor

Todos nuestros informes en: <https://www.bankinter.com/broker/analisis/actualidad>

<https://www.bankinter.com/broker/analisis/informes>

<https://www.bankinter.com/broker/analisis/videos>

Avda. de Bruselas, 14
28108 Alcobendas, Madrid