

## Ventas de Vivienda de Segunda Mano ('000)

	Dato	Esperado	Anterior
Vtas Vvda Usada	3.780	3.830	3.820
Viv.Usada m/m	-1,1%	0,3%	+0,8%

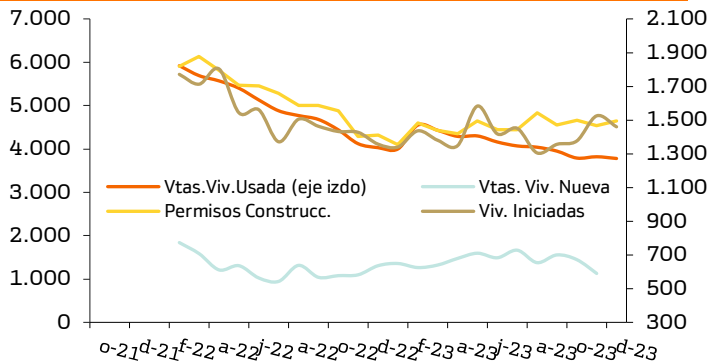
**Las Ventas de Viviendas de Segunda Mano se moderan de nuevo en diciembre. Más débil de lo esperado.**

Diciembre de 2023 finaliza con un nuevo descenso de las Ventas de Viviendas de Segunda Mano (-1,1% m/m), que supone 3,78M de unidades vs 3,82M anterior y 3,83M esperado. Tras el leve repunte de noviembre (+0,8% m/m), vuelve la tendencia de moderación que ha marcado casi todo el ejercicio 2023 (con la excepción de tres meses puntuales, febrero, mayo y noviembre). El precio medio se sitúa en 382,6\$ (-1,3% m/m; todavía +4,3% a/a).

Consideramos que las transacciones tenderán a estabilizarse y se mantendrán en niveles moderados en 2024. A ello deben contribuir la moderación de los costes de financiación hipotecaria (7% en enero desde máximos superiores al 8% en octubre) y los inventarios de vivienda de segunda mano (1,13M a Nov-23, equivalente a 3,5 meses de oferta), aunque todavía muy inferior a la media histórica de unos 6 meses.

Los datos publicados esta tarde, tanto fortaleza de la Confianza de los Consumidores de la Univ. de Michigan, reducción de las expectativas de inflación y la moderación del mercado inmobiliario, facilitan un mensaje *dovish* a la Fed.

## Ventas, Permisos y Viviendas Iniciadas



## Actividad Inmobiliaria ('000, % var. m/m)

	d-23	n-23	o-23	s-23	a-23	j-23
Vtas. Viv. Usada	3.780	3.820	3.790	3.950	4.040	4.070
Viv.Usada m/m	-1,1%	0,8%	-4,1%	-2,2%	-0,7%	-2,2%
Px. Vvda. Usada m/m	-1,3%	-1,0%	-0,3%	-2,8%	-0,4%	-1,0%
Vivdas.proceso vta	n/d	71,6	71,6	72,5	71,8	77,3
Vtas. Viv. Nueva	n/d	590	672	700	654	728
Viv.nueva m/m	n/d	-12,2%	-4,0%	-10,2%	6,6%	-3,8%
Permisos Construcc.	1.495	1.467	1.498	1.471	1.541	1.443
Viv. Iniciadas	1.460	1.525	1.376	1.356	1.305	1.451
Ind.Expect.Construct.	37,0	34,0	40,0	44,0	50,0	56,0
Px. Vda. S&P/C-Shiller	n/d	n/d	+4,9%	+4,0%	+2,2%	+0,1%
Px medio Viv. Nueva	-12,2%	-4,0%	+7,0%	-10,2%	+7%	-4%

## Importancia del indicador e impacto esperado

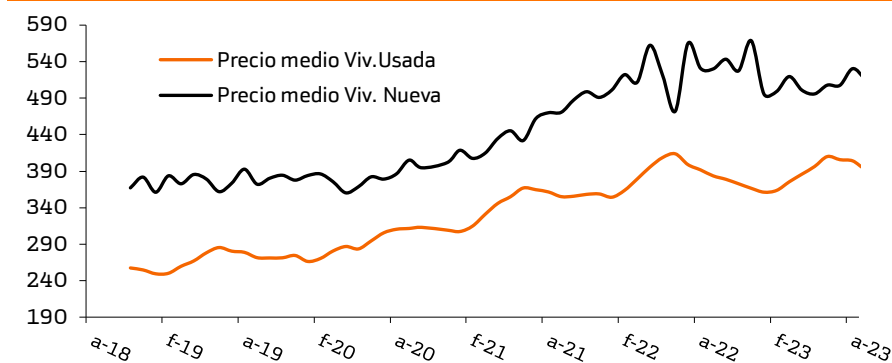
**Impacto Fin:** Alto. El mercado se ha sensibilizado notablemente a la evolución del mercado inmobiliario norteamericano. Es un indicador de ciclo fiable.

Bolsas: ▲  
Dólar: ▼  
Bonos (precio): ▼

## Repercusión inmediata sobre el mercado

	Después	Antes	Impacto	
EUR/ \$	1,0880	1,0887	-0,06%	-
S&P 500	4.794	4.787	+0,14%	+
Nasdaq 100	17.094	17.088	+0,03%	+
Eurostoxx-50	4.441	4.443	-0,04%	-
Ibex 35	9.838	9.863	-0,26%	-
Bund	133,88	133,83	+0,04%	+

## Evolución de precios de vivienda ('000 \$)



## Descripción del indicador

**Publicación:** Mensual  
**Fuente:** National Association of Realtors  
**Factor de revisión:** Alto. El dato se publica alrededor del día 25 de cada mes y son frecuentes las revisiones del dato del 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

Es la primera medida de la situación del mercado residencial. La National Association of Realtors publica estadísticas de ventas y precios de las casas unifamiliares en todo EEUU, así como por subdivisiones en 4 regiones. Los datos desde el 25/02/2005 incluyen los condominios además de las viviendas unifamiliares. NAR publica además precios del m2 de vivienda estado por estado.

### WEB

- <http://www.realtor.org/research/nsf/pages/ehspage>
- [http://www.nahb.org/fileUpload\\_details.aspx?contentID=55764](http://www.nahb.org/fileUpload_details.aspx?contentID=55764)

### INFORMACIÓN IMPORTANTE.-

- Todos nuestros informes se encuentran disponibles en nuestro website: <https://www.bankinter.com/broker/analisis/intormes>
- 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

La identificación de las fuentes de información empleadas más relevantes se ofrece en:

[https://docs.bankinter.com/file\\_source/broker/estaticos/documentos/fuentes-de-informacion.pdf](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](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  
Rafael Alonso - Bancos  
Pilar Aranda - Petróleo & Aerolíneas  
Esther Gutiérrez de la Torre - Autos  
Aránzazu Bueno - Eléctricas  
Jorge Pradilla - Logística & Ciberseguridad  
Pedro Ribeiro - Químicas & Papel

Aránzazu Cortina - Industriales  
Juan Moreno - Inmobiliarias, Infraestructuras & Hoteles  
Pedro Echeguren - Farma & Salud  
Juan Tuesta - Construcción, Defensa & Tecnología  
Elena Fernández-Trapiella - Consumo/Lujo & Telecoms.  
Eduardo Cabero - Seguros & Medios de Pago  
Carlos Pellicer - Distribución & Alimentación

Tel.: 912759421

Temáticas y activos de responsabilidad compartida por todo el Equipo:

- Macroeconomía
- Estrategia de Inversión
- Bonos
- Divisas
- Fondos de Inversión
- 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