



Desde nuestro último informe sobre el 3<sup>er</sup> trimestre del 2014 muchas cosas han cambiado. En el 3<sup>er</sup> trimestre del 2014 era poca la confianza ya que la asequibilidad de la vivienda alcanzó mínimos de varias décadas con tasas hipotecarias que llegaron al 10% y los precios de la vivienda recientemente se alejaron de los máximos del ciclo actual.

Eso fue entonces. Avanzamos rápido al día de hoy y las cosas son diferentes. Desde mediados de 2014 los precios de las viviendas han tenido una tendencia a la baja y las tasas hipotecarias han bajado más del 5% a fines de octubre o principios de noviembre de 2014 al 6.5% a partir de la semana del 7 de junio. Cuando se combina con el crecimiento continuo de los salarios esto ha resultado en una mejora de la asequibilidad de la vivienda por encima de los niveles mínimos. Las señales de que esta dinámica estaba beneficiando la demanda de viviendas se hicieron evidentes a principios del trimestre ya que la confianza en el International Builders Show fue mucho mejor de lo que se esperaba. Esa confianza favorable fue seguida por datos inmobiliarios favorables. La tasa anualizada ajustada estacionalmente (SAAR) de casas nuevas vendidas fue de 1.1 millones en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2014. Aunque disminuyó a 1.0 millones este fue el mejor trimestre desde el 3<sup>er</sup> trimestre del 2013. Los resultados de los doce constructores de viviendas más grandes que cotizan en la bolsa sugieren que los nuevos pedidos netos (es decir los pedidos brutos menos las cancelaciones) cayeron solo un 10% a 1.0 millones en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2014 mucho mejor de lo que se temía de ahí que los precios de las acciones de muchos constructores de viviendas hayan subido entre un 10% y 20% a la fecha mientras que las previsiones de los analistas de acciones sugieren que los nuevos pedidos netos para estos constructores comienzan a crecer nuevamente en el 4<sup>to</sup> trimestre de 2014 y en adelante. La construcción de viviendas multifamiliares continuó creciendo en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2014 con unidades en construcción en máximos de aproximadamente 1.5 millones. Las ventas de viviendas existentes rebotaron a un SAAR de 1.1 millones en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2014 frente a los 1.0 millones en el 3<sup>er</sup> trimestre de 2013. La demanda favorable incluso ha llevado a que los precios de las viviendas se estabilicen con los precios medios de las viviendas nuevas y existentes que experimentaron mejoras mes a mes en febrero y marzo.

Entonces ¿es un hecho de la construcción viviendas más que el último año está seguro de que bajará y la vivienda por un período de los próximos meses confiamos en que el resultado en la construcción seguirá