

ACTUALIZACIÓN DE MERCANCÍAS DE L&W SUPPLY - PRIMAVERA DE 2023

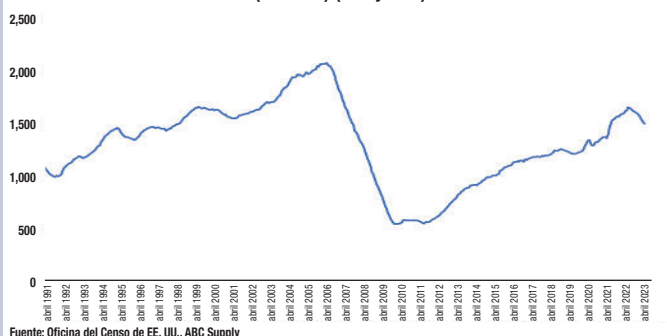
La construcción de viviendas se ha atenuado, pero un fuerte retraso en la construcción y la creciente confianza de los constructores han mantenido la demanda relativamente fuerte. El ritmo de construcción se ha desacelerado en comparación con el pico de los últimos dos años, pero se mantiene en algunos de los niveles más altos de la última década.

En su actualización, Kevin Hocevar ofrece una descripción general del comienzo agitado del año.

DEMANDA

- La construcción de viviendas en EE. UU. (ajustada estacionalmente) se redujo en el primer trimestre, pero los retrasos históricamente altos han atenuado el impacto a corto plazo.
- La construcción no residencial disminuyó un 14% en la primera parte de 2023, pero hubo una gran variación entre los sectores (la fabricación y la construcción impulsaron una parte significativa del declive) y la geografía.
- Después de seis meses de declives, el Índice de Facturación Arquitectónica estuvo por encima de 50 en marzo.

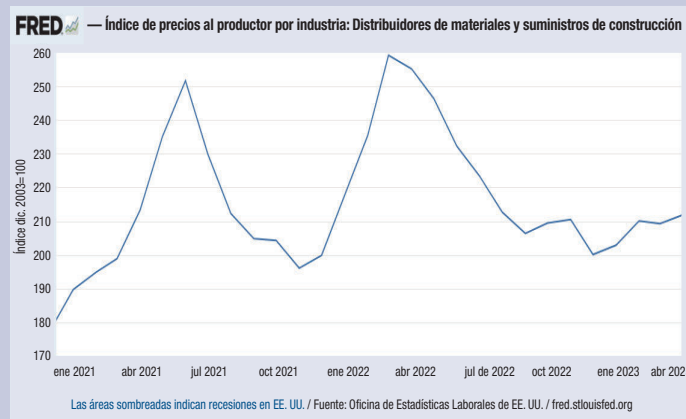
Construcción de viviendas TTM (en miles) (sin ajustar)



Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., ABC Supply

INFLACIÓN

- La inflación en el costo de varios productos esenciales como el flete, la energía y el papel disminuyó considerablemente en el primer trimestre.
- La inflación laboral/salarial siguió aumentando en el primer trimestre, pero la tasa de aumento se desaceleró con respecto a los trimestres anteriores.
- El ritmo de aumento de precios en categorías de productos esenciales (paneles de yeso, acero, techos, etc.) ha sido mucho menor en los últimos nueve meses a medida que los costos continúan estabilizándose.



Las áreas sombreadas indican recesiones en EE. UU. / Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales de EE. UU. / fred.stlouisfed.org

ACTUALIZACIONES DE PRODUCTOS CLAVE

PANELES DE YESO

- Los cargamentos de paneles de yeso del fabricante en el primer trimestre cayeron un 1.3% interanual, pero aún se encontraban a un ritmo históricamente sólido de 26.5 BSF.
- La disponibilidad de paneles de yeso ha mejorado significativamente en todos los mercados y solo unos pocos productos especiales siguen siendo escasos. La capacidad adicional que se pondrá en línea en 2023 mejorará la disponibilidad en esos mercados en el próximo ciclo ascendente.
- La disponibilidad de mallas de fibra de vidrio sigue mejorando y todo indica que la oferta seguirá mejorando a lo largo de 2023.

ACERO

- Los envíos de acero del fabricante en el primer trimestre (reportados por SFIA) aumentaron un 15.3 % interanual, lo que indica un comienzo sólido para 2023.
- Después de 18 semanas consecutivas de aumentos a partir de noviembre, el precio de la bobina galvanizada ha bajado durante las últimas 8 semanas debido a que la demanda general es escasa y los plazos de entrega son cortos.

TECHOS

- Un mercado mejor de lo previsto en el primer semestre de 2023 no cambia la previsión general de descenso del volumen de LSD para 2023.
- Las oportunidades con los techos variarán según el segmento vertical, liderando el camino la educación, el transporte y la atención de la salud. Y, por el contrario, el comercio minorista y las oficinas, históricamente el segmento más grande dentro del negocio de techos, se quedan rezagados.
- Sin problemas significativos de capacidad de fabricación; pocas limitaciones de materia prima; normalización de los costos de transporte

OTROS PRODUCTOS

- La disponibilidad de aislamiento de fibra de vidrio está mejorando, pero sigue siendo un desafío. El suministro de aislamiento de relleno suelto sigue siendo escaso.
- La producción de aislamiento rígido ha mejorado significativamente en los últimos meses.
- La disponibilidad de compuestos para juntas se ha estabilizado ya que la demanda general ha disminuido.

LO MÁS DESTACADO DEL MERCADO POR

KEVIN HOCEVAR Director de Investigación - ABC Supply

Desde nuestro último informe sobre el 4º trimestre del 22, muchas cosas han cambiado. En el 4º trimestre del 2022, era poca la confianza, ya que la asequibilidad de la vivienda alcanzó mínimos de varias décadas con tasas hipotecarias que llegaron al 7% 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 2022, los precios de las viviendas han tenido una tendencia a la baja y las tasas hipotecarias han bajado más del 7% a fines de octubre o principios de noviembre de 2022 al 6.71% a partir de la semana del 8 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 651.000 en el 1º trimestre de 2023. Aunque disminuyó año tras año, este fue el mejor trimestre desde el 1º trimestre del 2022. 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 12% año tras año en el 1º trimestre de 2023, mucho mejor de lo que se temía (de ahí que los precios de las acciones de muchos constructores de viviendas hayan subido entre un 30 y 50% 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 2º trimestre de 2023 y en adelante. La construcción de viviendas multifamiliares continuó creciendo en el 1º trimestre de 2023 con unidades en construcción en máximos de aproximadamente 50 años. Las ventas de viviendas existentes rebotaron a un SAAR de 4.33 millones en el 1º trimestre de 2023, frente a los 4.18 millones en el 4º trimestre de 2022. 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 hora de declarar la victoria? Aunque nuestro caso base sigue siendo que 2023 es un año a la baja para la vivienda seguido de un crecimiento en 2024, sigue habiendo incertidumbres. La asequibilidad de la vivienda, aunque está fuera de los niveles mínimos, permanece cerca de los mínimos de varias décadas. La inflación está disminuyendo, pero lentamente, y está dando como resultado que la Fed continúe sugiriendo que mantendrá las tasas más altas por más tiempo. Los riesgos macro más amplios, como la banca regional, la restricción crediticia o los riesgos potenciales en bienes raíces comerciales (particularmente oficinas) también son factores que considerar. Pero en última instancia, nada cambia a mediano y largo plazo para los mercados de la construcción en el sentido de que las viviendas están en construcción y la demografía es favorable, lo que debería resultar en condiciones de mercado sólidas en general durante los próximos años (aunque es probable que haya baches en el camino).