

# Flash España

Madrid, 1 de marzo de 2013  
Análisis Económico

Unidad de España

## España: visados de construcción de vivienda de obra nueva diciembre 2012

Durante el mes de diciembre se firmaron 2.587 visados para la construcción de vivienda, lo que supone una notable reducción, del 8,7%, respecto al mes de noviembre. Con ello se cierra un mal año en términos de iniciación de viviendas al aprobarse poco más de 44.000 visados, un 44% menos que los aprobados en 2011. Por su parte, la actividad rehabilitadora despidió el año con un nuevo descenso aunque algo más moderado que el mostrado en los meses anteriores al retroceder el 2,8% respecto al mes de noviembre.

- **La actividad residencial concluye 2012 con nuevos descensos**

Durante el mes de diciembre se firmaron 2.587 visados para la construcción de viviendas de obra nueva, la cifra más baja de la historia (véase el Gráfico 1). Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efecto de calendario (cvec), la contracción de la actividad fue del 8,7% respecto al mes de noviembre, lo que supone una intensificación de la corrección tras dos meses de moderación (véase el Gráfico 2). De este modo, 2012 se despide con una mayor contracción a la esperada, tal y como refleja el Cuadro 1, al situarse el valor observado fuera del límite inferior del intervalo de confianza de nuestra previsión al 80%.

- **2012, un año negro para la actividad residencial**

Con el dato de diciembre concluye un año negro para la actividad residencial. Con 44.162 visados para la construcción de vivienda nueva, 2012 se convierte en el año en que menos visados se han aprobado desde 1978. Así, la reducción es del 44% respecto a los visados firmados en 2011 y del 95% de los aprobados en 2006, año en el que se registró el máximo de actividad con más de 865.000 visados para la construcción de vivienda nueva. De este modo, la actividad en 2012 representó sólo el 5% de la registrada siete años antes. Detrás de este mal comportamiento está, sin duda, el deterioro que ha experimentado la economía y las débiles expectativas de los agentes pero, sin duda, el elevado número de viviendas sin vender y el proceso de ajuste que se continúa llevando a cabo en el sector de la construcción han seguido condicionando la iniciación de nuevos proyectos de inversión. Unos proyectos que, debido al riesgo que llevan asociados y al elevado grado de apalancamiento que todavía acumulan las empresas del sector, encuentran dificultades para conseguir la financiación necesaria para ejecutarse.

Con todo, se considera que el ajuste del sector por el lado de la oferta está prácticamente concluido. Sin embargo, se estima que durante el presente año la actividad seguirá mostrando el mismo todo de debilidad.

- **Los visados asociados a obras de rehabilitación vuelven a caer en diciembre**

Las obras de rehabilitación y ampliación de viviendas despidieron en año con una nueva caída, aunque algo más moderada que la mostrada en los dos meses anteriores. Así, en diciembre, tras corregir los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario, se observa cómo la actividad rehabilitadora muestra una contracción del 2,8% m/m, algo inferior al descenso del 5,7% de noviembre (véase el Gráfico 3). De este modo, los visados para realizar obras de rehabilitación o ampliación de vivienda retroceden hasta los 1.570 en diciembre, lo que hace que el año concluya con una contracción de la actividad rehabilitadora del 19,3% respecto a 2011.

Cuadro 1

**Visados de construcción de vivienda de obra nueva: evaluación de la previsión**

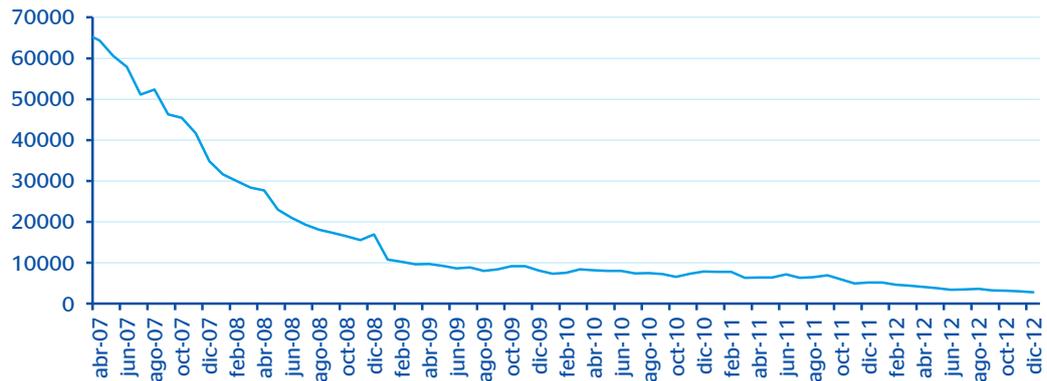
	Previsto	Observado	Intervalo de confianza (*)
dic-12	3,206	2,587	(2,717 ; 3,695)

(\*) Intervalo de confianza de la previsión al 80%.

Fuente: BBVA Research a partir de Ministerio de Fomento

Gráfico 1

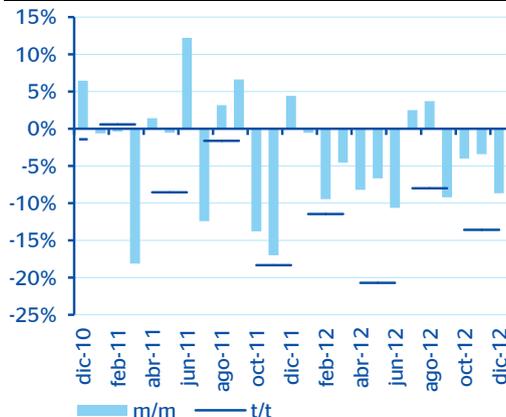
**España: visados de construcción de viviendas de obra nueva (Datos CVEC)**



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Gráfico 2

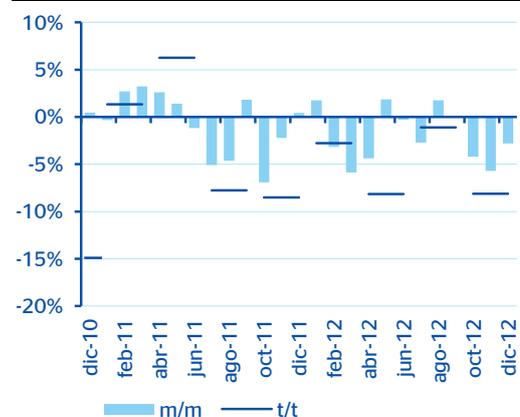
**España: visados de construcción de viviendas de obra nueva (Datos CVEC)**



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Gráfico 3

**España: visados de ampliación y reforma de viviendas (Datos CVEC)**



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

**AVISO LEGAL**

Este documento, así como los datos, opiniones, estimaciones, previsiones y recomendaciones contenidas en el mismo, han sido elaborados por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (en adelante "BBVA"), con la finalidad de proporcionar a sus clientes información general a la fecha de emisión del informe y están sujetas a cambio sin previo aviso. BBVA no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud de compra o suscripción de valores o de otros instrumentos o de realización o cancelación de inversiones, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

**El inversor que tenga acceso al presente documento debe ser consciente de que los valores, instrumentos o inversiones a que el mismo se refiere pueden no ser adecuados para sus objetivos específicos de inversión, su posición financiera o su perfil de riesgo ya que no han sido tomadas en consideración para la elaboración del presente informe**, por lo que debe adoptar sus propias decisiones de inversión teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurándose el asesoramiento específico y especializado que pueda ser necesario. El contenido del presente documento se basa en informaciones que se estiman disponibles para el público, obtenidas de fuentes que se consideran fiables, pero dichas informaciones no han sido objeto de verificación independiente por BBVA por lo que no se ofrece ninguna garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección. BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido. El inversor debe tener en cuenta que la evolución pasada de los valores o instrumentos o los resultados históricos de las inversiones, no garantizan la evolución o resultados futuros.

**El precio de los valores o instrumentos o los resultados de las inversiones pueden fluctuar en contra del interés del inversor e incluso suponerle la pérdida de la inversión inicial. Las transacciones en futuros, opciones y valores o instrumentos de alta rentabilidad (high yield securities) pueden implicar grandes riesgos y no son adecuados para todos los inversores. De hecho, en ciertas inversiones, las pérdidas pueden ser superiores a la inversión inicial, siendo necesario en estos casos hacer aportaciones adicionales para cubrir la totalidad de dichas pérdidas. Por ello, con carácter previo a realizar transacciones en estos instrumentos, los inversores deben ser conscientes de su funcionamiento, de los derechos, obligaciones y riesgos que incorporan, así como los propios de los valores subyacentes a los mismos. Podría no existir mercado secundario para dichos instrumentos.**

BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA, así como sus respectivos directores o empleados, pueden tener una posición en cualquiera de los valores o instrumentos a los que se refiere el presente documento, directa o indirectamente, o en cualesquiera otros relacionados con los mismos; pueden negociar con dichos valores o instrumentos, por cuenta propia o ajena, proporcionar servicios de asesoramiento u otros servicios al emisor de dichos valores o instrumentos, a empresas relacionadas con los mismos o a sus accionistas, directivos o empleados y pueden tener intereses o llevar a cabo cualesquiera transacciones en dichos valores o instrumentos o inversiones relacionadas con los mismos, con carácter previo o posterior a la publicación del presente informe, en la medida permitida por la ley aplicable.

Los empleados de los departamentos de ventas u otros departamentos de BBVA u otra entidad del Grupo BBVA pueden proporcionar comentarios de mercado, verbalmente o por escrito, o estrategias de inversión a los clientes que reflejen opiniones contrarias a las expresadas en el presente documento; asimismo BBVA o cualquier otra entidad del Grupo BBVA puede adoptar decisiones de inversión por cuenta propia que sean inconsistentes con las recomendaciones contenidas en el presente documento. Ninguna parte de este documento puede ser (i) copiada, fotocopiada o duplicada en ningún modo, forma o medio (ii) redistribuida o (iii) citada, sin el permiso previo por escrito de BBVA. Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a aquellos Países (o personas o entidades de los mismos) en los que su distribución pudiera estar prohibida por la normativa aplicable. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de la jurisdicción relevante.

Este documento será distribuido en el Reino Unido únicamente a (i) personas que cuentan con experiencia profesional en asuntos relativos a las inversiones previstas en el artículo 19(5) de la ley de servicios y mercados financieros de 2000 (promoción financiera) de la orden de 2005, (en su versión enmendada, en lo sucesivo, la "orden") o (ii) entidades de grandes patrimonios sujetas a lo dispuesto en el artículo 49(2)(a) a (d) de la orden o (iii) personas a las que legalmente se les pueda comunicar una invitación o propuesta para realizar una inversión (según el significado del artículo 21 de la ley de servicios y mercados financieros de 2000) (en adelante, todas estas personas serán "personas relevantes"). Este documento está dirigido únicamente a las personas relevantes y las personas que no sean personas relevantes no se deberán basar en el mismo ni actuar de conformidad con él. Las inversiones o actividades de inversión a las que hace referencia este documento sólo están disponibles para personas relevantes y sólo se realizarán con personas relevantes.

Ninguna parte de este informe podrá reproducirse, llevarse o transmitirse a los Estados Unidos de América ni a personas o entidades americanas. El incumplimiento de estas restricciones podrá constituir infracción de la legislación de los Estados Unidos de América.

El sistema retributivo del/los analista/s autor/es del presente informe se basa en una multiplicidad de criterios entre los cuales figuran los ingresos obtenidos en el ejercicio económico por BBVA e, indirectamente, los resultados del Grupo BBVA, incluyendo los generados por la actividad de banca de inversiones, aunque éstos no reciben compensación basada en los ingresos de ninguna transacción específica de banca de inversiones.

**BBVA no es miembro de FINRA y no está sujeta a las normas de revelación previstas para sus miembros.**

**"BBVA está sometido al código de conducta de los Mercados de Valores del Grupo BBVA, el cual incluye, entre otras, normas de conducta establecidas para prevenir y evitar conflictos de interés con respecto a las recomendaciones, incluidas barreras a la información. El Código de Conducta en los Mercados de Valores del Grupo BBVA está disponible para su consulta en la dirección Web siguiente: [www.bbva.com / Gobierno Corporativo](http://www.bbva.com/GobiernoCorporativo)".**

**BBVA es un banco supervisado por el Banco de España y por la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrito en el registro del Banco de España con el número 0182.**