

Flash España

Madrid,
12 de marzo de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

España: compraventa de viviendas en enero de 2013

Durante el mes de enero de 2013 se observa un incremento importante del registro de ventas de viviendas que, ante la ausencia de variaciones importantes en el escenario macroeconómico, responde a la reacción de la demanda al cambio fiscal. En total durante el mes se registraron 39.670 ventas de viviendas, un 5,0% más que en diciembre del pasado año. La recuperación viene de la mano de la venta de viviendas usadas, que se incrementó el 9,6% m/m, ya que la de viviendas nuevas permaneció prácticamente constante.

- **El registro del mes de enero recoge un importante aumento de las ventas**

Los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE muestran que en el primer mes de 2013 se registraron 39.670 operaciones de venta de vivienda en términos absolutos, lo que equivale a un incremento intermensual del 68,6%, la mayor subida desde que se publican estos datos (enero 2007). Conviene señalar que estos datos presentan un decalaje temporal que puede ser de hasta tres meses como consecuencia del tiempo transcurrido entre el momento de efectuar la compra y el instante en que se registra la vivienda en el Registro de la Propiedad correspondiente. En consecuencia, los datos del mes de enero pueden reflejar operaciones de venta efectuadas en los meses de diciembre, noviembre e incluso octubre.

Como muestra el Gráfico 2, el registro de operaciones durante el mes de enero suele ser positivo, pero el primer mes de 2013 destaca frente a todos los demás. Detrás de este comportamiento está la reacción de la demanda al cambio en la fiscalidad de la vivienda ya que en lo que respecta al escenario económico no hay mayores novedades que justifiquen este comportamiento. Comparando con lo sucedido en enero de 2011, mes posterior a otro cambio fiscal en materia de vivienda, el incremento de ventas de enero de 2013 ha resultado ser muy superior porque mientras en 2010 la demanda comenzó a reaccionar antes al cambio fiscal, en 2012 la reacción se ha concentrado prácticamente en el último mes del año.

Por tipología de vivienda, los datos brutos indican que el incremento de ventas fue más acusado entre las viviendas nuevas (79,2% m/m) que entre las vivienda usadas (58,9%), lo que responde al mayor atractivo de comprar una vivienda nueva antes de la subida del IVA de la vivienda producida en enero de 2013, al pasar del tipo superreducido del 4% al 10%.

En términos interanuales, las ventas del primer mes del año fueron un 18,9% superiores a las de enero de 2012. Por su parte, las ventas de vivienda nueva aumentaron el 13,5% a/a mientras que las de viviendas de segunda mano lo hicieron el 25,1% a/a.

La distribución de las ventas por categorías vuelve a equilibrarse tras los datos del mes anterior en el que el registro de ventas sobre vivienda usada se incrementó frente al de vivienda nueva. Así, en el 51% de ventas registrada en el mes de enero se realizaron sobre vivienda nueva.

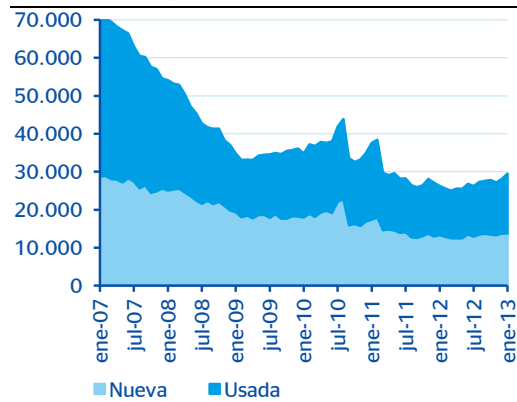
- **Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario las ventas en enero se incrementaron el 5,0% m/m**

Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario (cvec), las ventas de viviendas registradas en enero crecieron el 5,0% m/m respecto a las registradas en diciembre (véase Gráfico 3), siendo este el mayor incremento de los últimos 24 meses. Un avance que, como se ha dicho anteriormente, debe considerarse como temporal, atribuyéndose al adelantamiento de las compras como consecuencia de la desaparición de los beneficios fiscales asociados a la compra a partir de 2013. Desagregando por tipología, los datos cvec indican que la recuperación de las ventas de viviendas de segunda mano ha sido muy superior a la de viviendas nuevas: 9,6% m/m (cvec) y del 0,2 % m/m (cvec), respectivamente (véase Gráfico 4).

- **Estamos ante una recuperación transitoria**

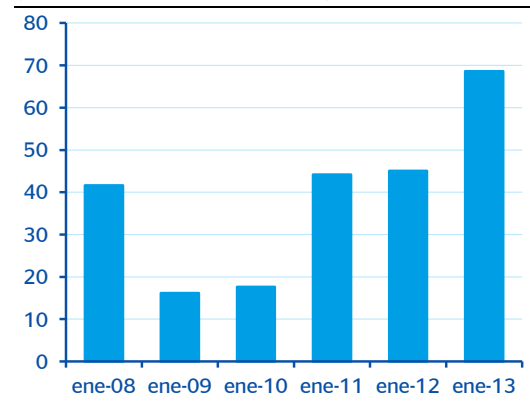
Como se ha comentado en flashes anteriores, esta recuperación en las ventas tiene fecha de caducidad. El tiempo transcurrido entre la venta y el registro de la vivienda auguran también en buen dato para el mes de febrero. Sin embargo, teniendo en cuenta la evolución de la economía, una vez absorbido el impacto de la fiscalidad en la demanda, las ventas en marzo regresarán, muy probablemente, a niveles similares a los registrados tres meses atrás, volviendo a la zona de mínimos.

Gráfico 1
España: compraventa de viviendas
(Unidades cvec)



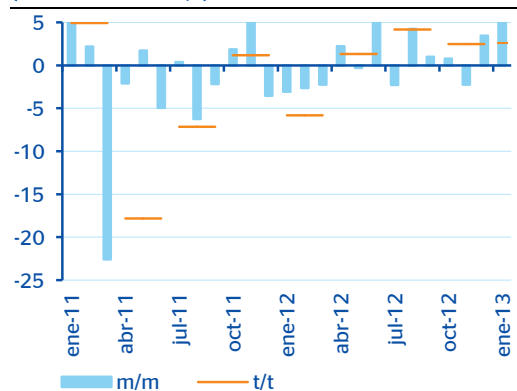
Fuente: BBVA Research

Gráfico 2
España: compraventa de viviendas
(Variación intermensual en %)



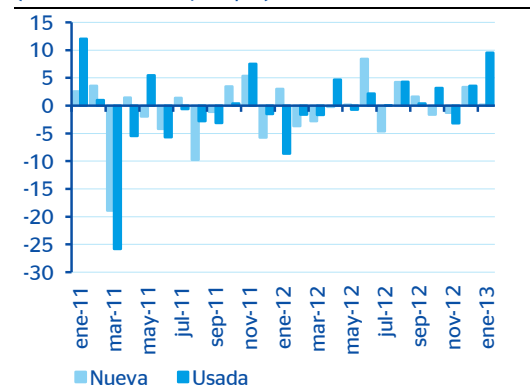
Fuente: BBVA Research

Gráfico 3
España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en %)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 4
España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en % m/m)



Fuente: BBVA Research

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.