

Flash España

Madrid,
11 de septiembre de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

Compraventa de viviendas en julio de 2013: caída tras dos meses de estabilización

Los registros de ventas de vivienda del mes de julio reflejan una caída moderada respecto al mes anterior una vez corregidas las variaciones estacionales propias del mes. Así, después de dos meses de estabilidad las ventas volvieron a contraerse. En esta ocasión tanto las operaciones de vivienda nueva como de usada se redujeron en términos intermensuales, siendo más intensa la caída de las primeras. De nuevo el mercado de vivienda usada ganó terreno al de vivienda nueva.

- **Durante el mes de julio se registraron 25.700 operaciones de venta de vivienda**

El INE ha publicado hoy las ventas de viviendas registradas por Colegio de Registradores de la Propiedad durante el mes de julio, un comportamiento similar al del mismo mes del año anterior, tal y como se observa en el Gráfico 1. En términos interanuales la evolución de las ventas continuó siendo negativa al contraerse el 6,1%, un descenso causado por la caída en la vivienda nueva (-13,8% a/a), ya que la vivienda usada mostró un crecimiento interanual del 1,1%. Con todo, el registro de ventas durante los primeros siete meses del año fue un 3,0% superior al de 2012, resultado influenciado por las operaciones registradas durante los primeros meses de 2013 relacionadas con transacciones hechas a finales de 2012 y como consecuencia de los cambios fiscales. Así, sin tener en cuenta los registros de los primeros tres meses del año, las ventas registradas entre abril y julio del presente año ascendieron a 99.500, un 1,9% menos que las del mismo periodo de 2012.

- **Tras corregir los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario las ventas registradas cayeron el 3,0%**

Después de corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario (cvec), el registro de ventas de viviendas realizado en el mes de julio reflejó una contracción de operaciones del 3,0% respecto al mes anterior, dato que contrasta con el crecimiento de los registros de mayo y la estabilidad mostrada en junio (véase Gráfico 2). Distinguiendo por tipología, las ventas de vivienda nueva reflejan un peor comportamiento que las de la vivienda usada. Mientras el registro de ventas de vivienda nueva cayó el 4,1%, el referido al de viviendas de segunda mano lo hizo el 2,0% (véase Gráfico 3).

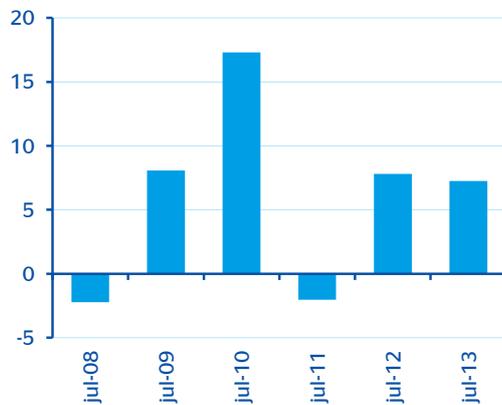
- **El mercado de vivienda usada sigue ganando terreno al de vivienda nueva**

Durante el mes de julio, los registros reflejan un mayor peso de las ventas de vivienda usada que de nueva. Así, el 54,4% de las operaciones registradas en el mes se realizaron en torno a vivienda usadas, siendo la mayor proporción de los últimos meses (véase Gráfico 4).

- **El entorno macroeconómico sigue sin propiciar cambios relevantes en la demanda residencial durante los próximos meses**

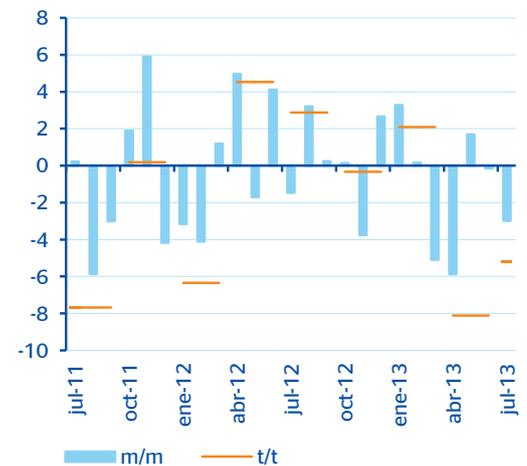
El dato de hoy sigue reflejando la debilidad de la demanda residencial. Los datos del registro de ventas de viviendas de los últimos cuatro meses hasta julio, cuando la serie deja de estar influenciada por los efectos del cambio de la fiscalidad de la vivienda en enero de 2013, fluctúan ligeramente por debajo de 25.000 operaciones al mes, un nivel algo inferior al del año anterior, y muy inferior a las 66.500 operaciones mensuales que se realizaron durante estos cuatro meses en 2007. Por el momento, el escenario macroeconómico no muestra variaciones importantes en los fundamentales de la demanda de vivienda que anticipe un cambio de tendencia relevante.

Gráfico 1
España: compraventa de viviendas
(Variación intermensual en %)



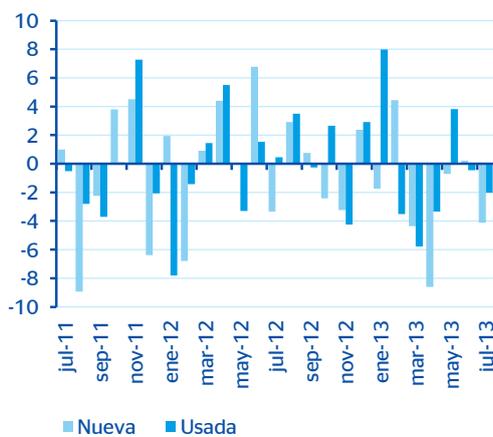
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2
España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en %)



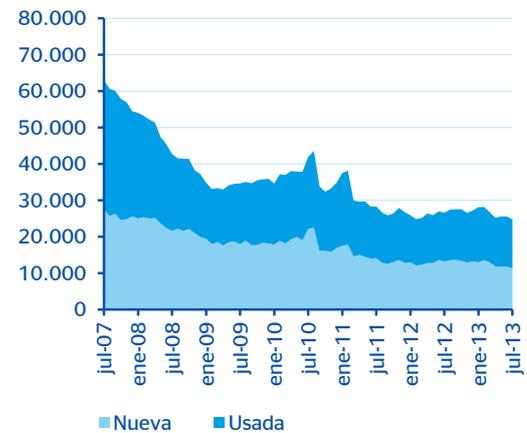
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4
España: compraventa de viviendas
(Unidades cvec)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

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.