

Flash España

España: compraventa de viviendas en el mes de noviembre

El número de compraventas de viviendas durante el mes de noviembre se recupera respecto a los dos meses anteriores y, corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, se observa un crecimiento del 14,3% m/m, el mayor del último año y medio. Pese a todo, el nivel de transacciones se mantiene muy por debajo del promedio histórico de los últimos cuatro años.

- **Durante el mes de noviembre se formalizaron 27.549 operaciones de compraventa de viviendas**

Según los datos suministrados por el Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE, durante el mes de noviembre se produjeron 27.549 operaciones de compraventa, lo que supone un crecimiento del 22,5% respecto a las operaciones del mes de octubre. Pese a todo, el nivel de ventas se mantiene muy por debajo del promedio histórico de los últimos cuatro años. Así, ante niveles tan bajos como los actuales, pequeñas variaciones pueden dar lugar a cambios relevantes en las tasas de crecimiento. De hecho, el motivo de este incremento de ventas podría estar causado por la reacción de la demanda a la bajada del IVA de la vivienda del pasado mes de agosto¹. Una reacción leve pero que ante niveles bajos se estaría dejando notar en las tasas de crecimiento. Si bien, tal y como refleja el Gráfico 1, desde 2009 durante el mes de noviembre las tasa de crecimiento intermensuales han venido siendo positivas, conviene recordar que tanto en 2010 como en 2011 el mercado ha estado influenciado por cambios fiscales en torno a la vivienda. En el primer caso, el mercado estuvo influenciado por la eliminación de la deducción por compra de vivienda que se produjo en enero de 2011 y en 2011 por la reducción del IVA de la vivienda de agosto de 2011.

De nuevo el número de vivienda nuevas vendidas fue muy similar al de las viviendas de segunda mano. En cualquier caso, desde que se anunciara el descenso del IVA de la vivienda nueva, si bien el número total de compraventas no ha experimentado una mejoría notable, sí se ha observado que la proporción de ventas de viviendas nuevas ha pasado del 48,7% al 50,0% del total de operaciones.

- **En términos intermensuales y tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, las compraventas crecieron un 14,3% m/m**

Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario, las compraventas en el mes de noviembre experimentaron una notable mejoría, creciendo un 14,3% (cvec) respecto a las operaciones de octubre. Siendo este el mayor incremento de los últimos meses (véase Gráfico 2). En términos cvec, tanto las transacciones de viviendas nuevas como las de vivienda de segunda mano registraron variaciones intermensuales positivas.

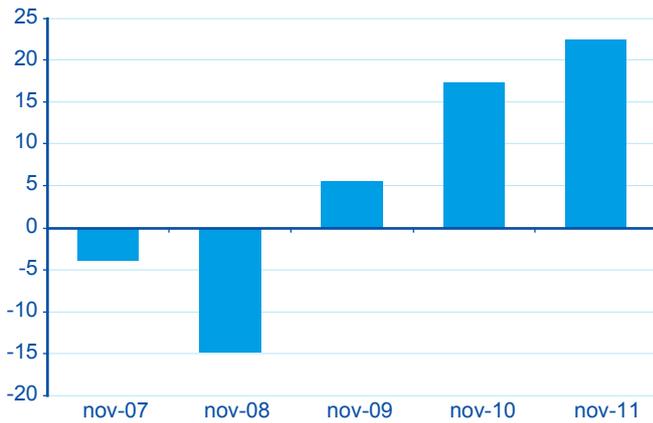
- **La demanda de vivienda continúa débil**

Aunque los datos de Registradores del mes de noviembre alejan a las transacciones mensuales del mínimo histórico registrado en septiembre, la demanda de vivienda continúa débil. El leve crecimiento de las transacciones observado en octubre y el del mes de noviembre podría deberse al efecto que la bajada del IVA de la vivienda nueva ha tenido sobre la demanda residencial, un efecto, que en cualquier caso está siendo muy leve. Así, ante un escenario económico como el actual es muy probable que la demanda de vivienda siga mostrándose débil en los próximos meses y aunque, probablemente, las recientes medidas fiscales aprobadas el pasado 30 de diciembre (recuperación de la deducción por compra de vivienda y mantenimiento del IVA súper reducido a la vivienda nueva durante 2012) influirán positivamente en la demanda, el deterioro de las expectativas de crecimiento económico, el mantenimiento de las tasa de paro en valores elevados y la persistencia de las tensiones financieras condicionarán, en gran medida, el comportamiento de las compraventas de viviendas.

1: Como hemos dicho en otras ocasiones, los datos de Registradores de la Propiedad muestran cierto retardo ya que desde que se realiza la operación hasta que queda recogida en dicho registro puede transcurrir un plazo que puede superar los tres meses.

Gráfico 1

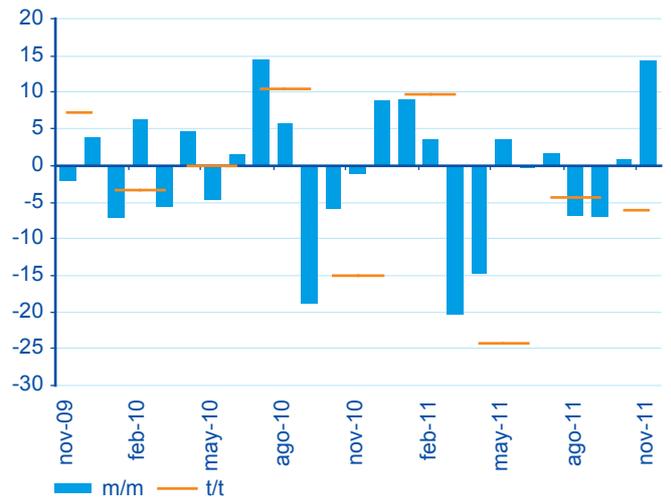
España: compraventa de viviendas (Variación intermensual en %)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

España: compraventa de viviendas (Datos CVEC en %)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Unidad de España

Castellana 81, Planta 7ª, 28046 Madrid | Tel.: +34 91 374 60 00 | www.bbva.com

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”.

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.