

Flash España

España: compraventa de viviendas en diciembre de 2011

Durante el mes de diciembre se vendieron 23.225 viviendas, un 3,8% menos que en noviembre, una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). Con todo, 2011 se despide con la venta de 361.831, lo que supone una reducción del 17,7% respecto a 2010, un descenso fue más acusado en la vivienda nueva (-19,7%) que en la vivienda usada (-15,7%). A su vez, las ventas siguen mostrando un comportamiento heterogéneo por comunidades autónomas.

- **Durante el mes de diciembre se formalizaron 23.225 operaciones de compraventa de viviendas, así 2011 concluye con un descenso de ventas del 17,7% respecto a 2010**

Los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE vuelven a poner de manifiesto la debilidad de la demanda de vivienda. Así, las ventas durante el mes de diciembre se situaron en 23.225, lo que supone una reducción del 15,6% respecto al mes de noviembre. Si bien es cierto que desde que estallara la crisis en 2007, diciembre no ha sido un mes especialmente bueno para las ventas, el de 2011 puede calificarse como especialmente malo, si se compara con las contracciones de los tres años anteriores (véase el Gráfico 1), un deterioro que quizás pueda estar influenciado con la incertidumbre fiscal que la campaña electoral generó en torno a la vivienda y que podría traído consigo un retraso en las decisiones de compra de algunos demandantes. Con todo, 2011 se despide con un total de 361.831 operaciones de compraventa, un 17,7% menos que en 2010, año que se vio favorecido por los cambios fiscales que se produjeron: la subida del IVA de la vivienda en el mes de julio y la eliminación de la deducción por compra de vivienda para rentas medias y altas a partir de enero de 2011.

Diferenciando por tipología, durante el mes de diciembre las ventas de viviendas de segunda mano (12.156) superaron a las nuevas (11.1099) en una cuantía superior a la de meses anteriores. De hecho, durante todo el año, las ventas de vivienda nueva (177.236) cayeron un 19,7% respecto a las de 2010, por encima del descenso del 15,7% de las transacciones de vivienda usada (184.595), todo ello a pesar de que la vivienda usada no ha contado con ningún beneficio fiscal, al contrario que la vivienda nueva. Un signo más de que los incentivos fiscales a la compra de vivienda nueva (reducción del IVA) no parecen estar teniendo grandes efectos.

- **En términos intermensuales y tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, las compraventas cedieron un 3,8% m/m**

Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario, las compraventas en el mes de diciembre volvieron a caer tras la mejoría de noviembre. En esta ocasión las ventas fueron un 3,8% (cvec) inferiores a las del mes anterior (véase Gráfico 2).

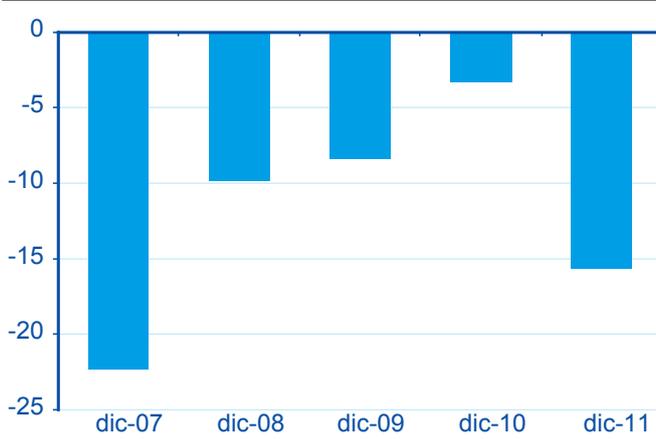
- **En 2011 las ventas disminuyeron en todas las comunidades autónomas**

Si en 2010 las ventas mostraron una elevada heterogeneidad por comunidades autónomas, en 2011 ésta parece haberse reducido ya que en todas las regiones se aprecia un descenso de ventas de viviendas respecto a las del año anterior. De todos modos, en los descensos se observa una notable dispersión: del -27,7% de Aragón al 11,6% de País Vasco y el 6,6% de La Rioja. Sin embargo, la heterogeneidad de las ventas persiste. Tal y como se observa en el Gráfico 4, la variación de ventas entre 2009 y 2011 es muy dispar entre las comunidades autónomas. Mientras en País Vasco y Cataluña, las ventas de 2011 han sido mayores que las de 2009, en La Rioja y Murcia las ventas han caído más de un 30% respecto a las de 2009. Es decir, tanto por la parte de la oferta como de la demanda, el mercado de la vivienda en España es cada vez más heterogéneo.

- **Los fundamentales no auguran una mejoría de la demanda en los próximos meses**

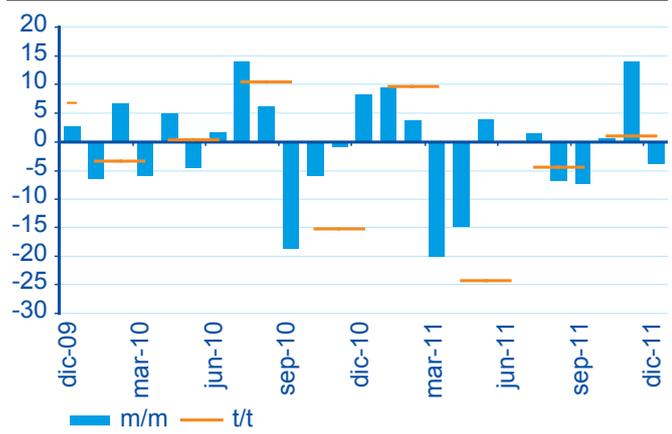
Tal y como se esperaba, las ventas de 2011 han sido sensiblemente inferiores a las de 2010. Además, ante un escenario de contracción económica, se espera que la debilidad de la demanda se mantenga en los próximos meses. Así, a pesar de que, previsiblemente, los precios van a continuar con su evolución a la baja, de la recuperación de la deducción por compra de vivienda para todos los adquirentes de vivienda habitual y del mantenimiento del IVA reducido durante todo el año; el aumento del paro, la persistencia de las tensiones financieras y el deterioro de las expectativas serán los factores que condicionarán, en mayor medida, la evolución de la demanda residencial en el corto plazo.

Gráfico 1

España: compraventa de viviendas
(Variación intermensual en %)


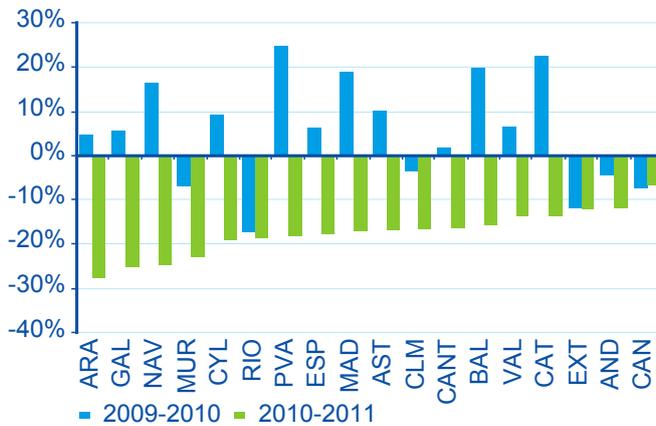
Fuente: BBVA Research

Gráfico 2

España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en %)


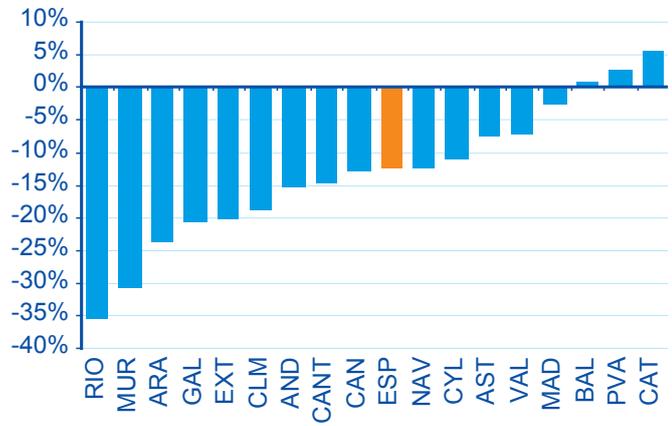
Fuente: BBVE Research

Gráfico 3

España: compraventa de viviendas por comunidades autónomas
(variación anual)


Fuente: BBVA Research

Gráfico 4

España: compraventa de viviendas por comunidades autónomas
(variación 2009-2011)


Fuente: BBVA Research

UNIDAD DE ESPAÑA



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