

Flash España

España: precio de la vivienda 1T12

El precio de la vivienda aceleró ligeramente su caída en el 1T12 contrayéndose el 1,95% t/t, tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), frente al 1,9% t/t cvec del trimestre anterior. Así, en términos interanuales la contracción fue del 7,2% situándose el precio en 1.649,3 €/m². De este modo, la vivienda acumula una caída del 28,7% en términos reales desde que alcanzara el máximo en 1T08. El abaratamiento del precio de la vivienda usada (-2,0% t/t cvec) volvió a ser algo superior que el de la vivienda nueva (-1,9% t/t cvec).

- **En 1T12 el precio de la vivienda libre cayó un 1,95% t/t (cvec)**

Durante el primer trimestre de 2012 el precio de la vivienda libre en España se situó, según el Ministerio de Fomento, en 1.649,3 €/m², lo que supone un descenso del 3,1% respecto al 4T11. En términos interanuales, el precio de la vivienda libre se contrajo un 7,2%, situándose en niveles similares a los de finales de 2004 y principios de 2005.

Corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la contracción trimestral del precio fue del 1,95% t/t, un descenso algo más intenso que el promedio intermensual de los cuatro trimestres del pasado año (-1,7% t/t cvec). Aunque desde el mes de enero entró de nuevo en vigor la antigua deducción por compra de vivienda y se decidió mantener el IVA superreducido de la vivienda nueva, el aumento del paro y la repercusión de las tensiones financieras en el acceso al crédito, mantienen la demanda débil, lo que se está dejando notar en la evolución del precio de la vivienda.

- **La caída del precio de la vivienda usada mayor que la de la nueva**

Diferenciando por tipología, la corrección del precio de la vivienda usada (definida como aquella con más de dos años de antigüedad) ha sido más intensa que la de la vivienda nueva: -3,2% t/t y -1,9% t/t respectivamente. Así, el precio de la vivienda usada en el primer trimestre del año se situó en los 1.637,5 €/m², al tiempo que el de la nueva bajó hasta los 1.689,1 €/m². Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario, las caídas trimestrales del precio fueron del 1,9% t/t para el caso de las viviendas nuevas y del 2,0% t/t para las viviendas de segunda mano, observándose una intensificación de la caída respecto al trimestre anterior en el caso de la vivienda nueva mientras que la corrección del precio de la usada se mantuvo similar a la del 4T11.

En términos interanuales, el abaratamiento vivienda nueva fue del 5,8% frente al 7,2% que de la vivienda usada.

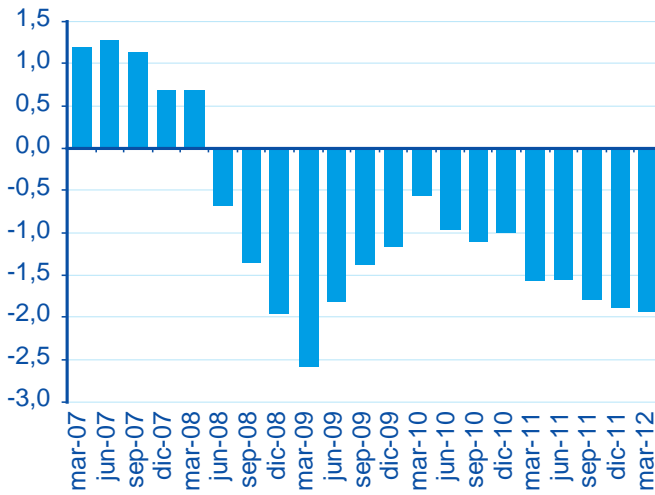
- **El precio de la vivienda acumula un descenso del 21,5% desde el máximo (-28,7% en términos reales)**

Desde que alcanzara el máximo en el primer trimestre de 2008, el precio de la vivienda acumula un descenso del 21,5% en términos nominales que equivale a una caída real del 28,7%, 8,2 puntos porcentuales más que en el 1T11 cuando la corrección acumulada en términos reales era del 20,5%. Diferenciando por segmentos, la caída que acumula del precio de la vivienda nueva es del 26,5% en términos reales, siendo la de la vivienda de segunda mano del 29,3%. Lo que supone que la corrección desde máximos se ha incrementado, respecto al mismo trimestre del año anterior, en 7pp y 8pp, respectivamente.

- **En los próximos trimestres esperamos nuevas correcciones del precio de la vivienda**

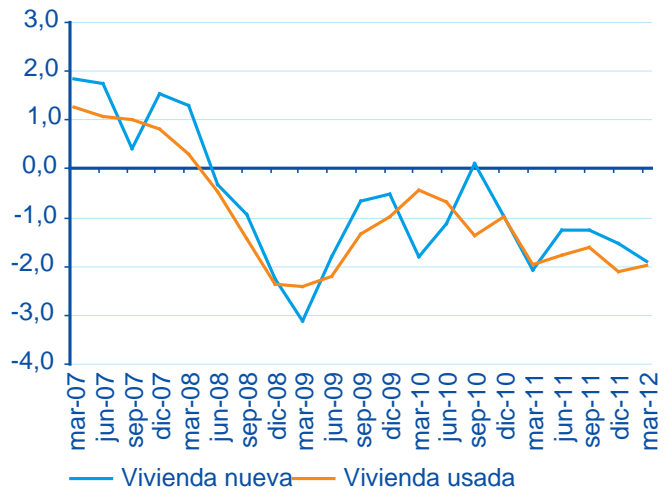
A pesar de la fiscalidad más ventajosa con que comenzó 2012, al recuperarse la antigua deducción por compra de vivienda que beneficia a todos los contribuyentes y mantenerse del IVA superreducido asociado a la compra de vivienda nueva, la contracción de la economía esperada para el presente año con la consecuente subida de la tasa de paro y la reducción de la renta bruta disponible de los hogares junto con las dificultades de acceso al crédito derivadas de la persistencia de las tensiones financieras seguirán sin alentar la demanda que volverá a mantenerse débil durante este año, lo que seguirá ralentizando el proceso de absorción del stock de viviendas sin vender. Con todo, se espera que durante los próximos trimestres se produzcan nuevas contracciones en el precio de la vivienda.

Gráfico 1
España: precio de la vivienda libre (% t/t CVEC)



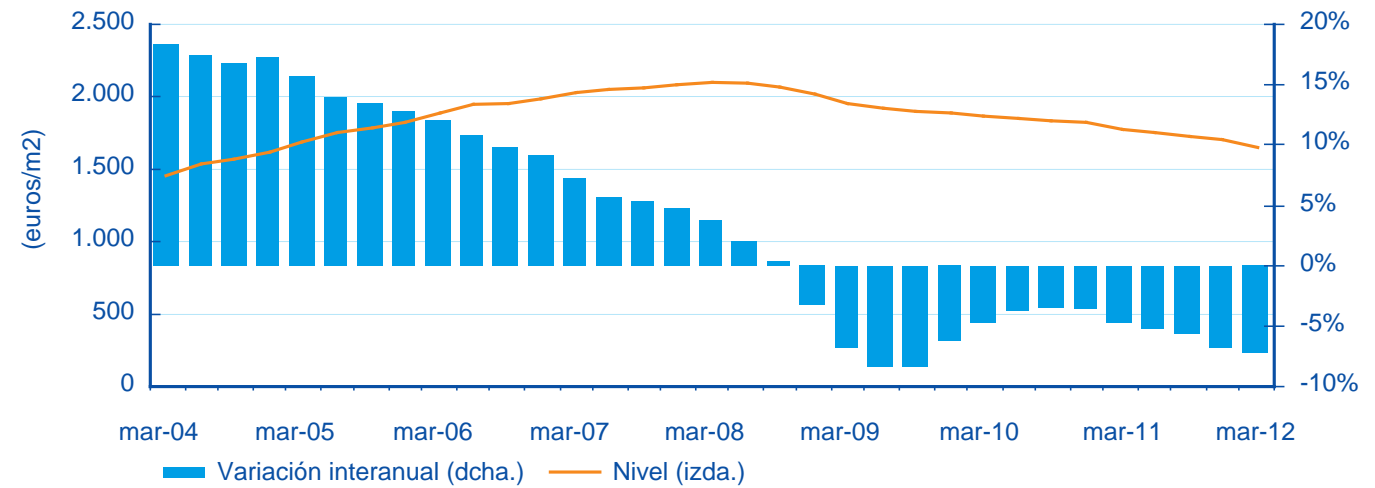
Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Gráfico 2
España: precio de la vivienda libre por tipología (% t/t CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

Gráfico 3
España: precio de la vivienda libre (% t/t CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de MFOM

UNIDAD DE ESPAÑA



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.