

Flash España

España: compraventa de viviendas en abril de 2012

En el mes de abril se vendieron 21.551 viviendas, un 0,5% menos que en el mes anterior, tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). En esta ocasión las ventas de viviendas usadas se contrajeron un 4,9% (cvec) en términos intermensuales, al tiempo que las de viviendas nuevas experimentaron una recuperación del 4,6% m/m cvec.

- **En términos absolutos la venta de viviendas vuelve a contraerse intensamente en abril**

La venta de viviendas durante el mes de abril, según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE, vuelve a contraerse con intensidad (-15,4% m/m), al igual que en el mes anterior. Así, abril concluyó con un volumen de ventas de 21.551 viviendas, siendo el mes con número de ventas desde que existe la serie (enero de 2007). Sin embargo, el comportamiento que ha mostrado el mercado durante este mes no ha sido muy diferente al que se viene registrando desde el inicio de la crisis, exceptuando el dato del año 2008 y la gran caída de 2011 derivada de los cambios fiscales que se produjeron, lo que corrobora que desde entonces abril no suele ser un buen mes para las transacciones inmobiliarias (véase Gráfico 1).

En términos interanuales la caída de las ventas en abril, -9,9% a/a, se relaja respecto a los meses anteriores como consecuencia de la total absorción del efecto que tuvo la eliminación de la deducción en la demanda.

Los datos brutos muestran una mayor contracción en las ventas de viviendas nuevas (-17,8% m/m) que en las de viviendas de segunda mano (-13,1% m/m). Con esto, tras un inicio de año en el que las ventas de viviendas nuevas predominaron sobre las de viviendas usadas, como sucedió en enero y febrero; en abril, al igual que en marzo, las ventas de viviendas usadas fueron algo más numerosas que las de viviendas nuevas. Así, en abril el 53,5% de las ventas fueron de vivienda usada.

- **Una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, las ventas se mantuvieron prácticamente estables**

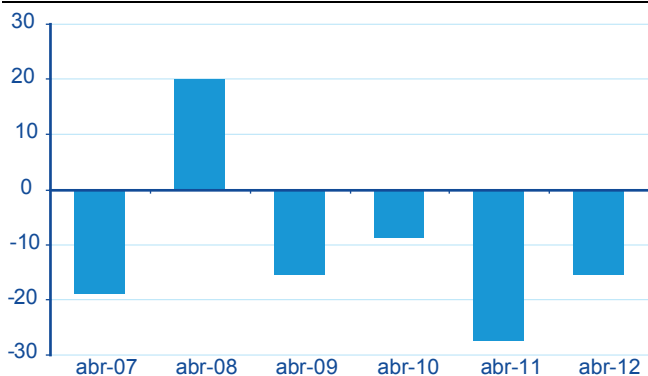
Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario, las ventas de viviendas durante el mes de abril se mantuvieron prácticamente estables al caer un 0,5% respecto al mes anterior (véase Gráfico 2). Diferenciando por tipologías, durante este mes cayeron las ventas de viviendas de segunda mano (-4,9% m/m cvec), registrando el recorte intermensual más acusado de los últimos cinco meses. Por su parte, las ventas de vivienda nueva evolucionaron positivamente respecto al mes anterior, creciendo un 4,6% m/m cvec, lo que contrasta con la intensa caída del mes marzo (-14,3% m/m cvec).

- **La demanda no muestra un cambio de tono y continúa débil**

Las ventas de abril han batido un record al convertirse en el mes en que menos operaciones de venta se han cerrado desde la existencia de la serie. Así, ante una serie en mínimos, pequeñas variaciones en el volumen darán lugar a una elevada volatilidad en las tasas de crecimiento. Es esto lo que se espera en los próximos meses, una gran variabilidad de tasas de crecimiento que dificultará dibujar una tendencia clara. Pese a todo, dado el escenario económico, se espera que la demanda residencial continúe débil en los próximos meses.

Gráfico 1

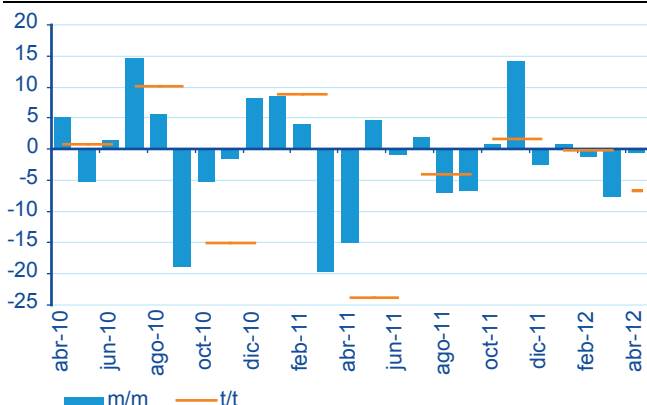
España: compraventa de viviendas (Variación intermensual en %)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 2

España: compraventa de viviendas (Datos CVEC en %)



Fuente: BBVE Research

UNIDAD DE ESPAÑA



RESEARCH

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