

Flash España

España: compraventa de viviendas en julio de 2012

Durante el mes de julio se produjeron 27.388 operaciones de compraventa de viviendas, lo que supone, tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), una variación del 0,7% m/m, con lo que las ventas siguen manteniéndose estables dentro de la debilidad. En esta ocasión, las ventas de viviendas usadas experimentaron una ligera recuperación respecto al mes de junio al tiempo que las de viviendas nuevas permanecieron prácticamente estables.

- **En términos absolutos, la venta de viviendas ascendió a 27.388 viviendas, un 7,8% más que en el mes de junio**

En términos absolutos, las ventas de viviendas registradas en el mes de julio, según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE, experimentaron un crecimiento del 7,6% respecto al mes anterior, hasta alcanzar las 27.388 unidades, pese a todo, las cifras de compraventas siguen denotando, por el momento, debilidad en la demanda. Teniendo en cuenta el desfase de dos o tres meses existente entre el momento de la compra de la vivienda y el de su registro, los datos publicados hasta la fecha recogen operaciones previas al anuncio del cambio fiscal de la vivienda anunciado en el mes de julio, que supone un aumento del IVA del 8% al 10% y la eliminación de la deducción por compra de vivienda para todos los tramos de renta a partir de enero de 2013. Así, en las operaciones registradas hasta ahora, los demandantes de vivienda sólo tenían la certeza de que a partir de enero el IVA de la vivienda pasaría del tipo superreducido del 4% al IVA reducido del 8%. Un aspecto que, aunque ha podido dinamizar el mercado de la vivienda, se ha visto atenuado por el empeoramiento del escenario económico y la persistencia de dificultades a la hora de acceder a financiación.

Como puede verse en el Gráfico 1, el crecimiento intermensual de este mes ha sido notablemente mejor al del año anterior y a los de los años 2007 y 2008. Respecto a 2010 la comparación no puede hacerse sin más ya que los datos están influenciados por la subida del IVA se que produjo en el mes de julio y que supuso un adelanto de las compras durante los meses previos.

En términos interanuales vuelve a observarse un recorte de las ventas aunque bastante inferior al que se venía viendo en meses anteriores (- 3,5% a/a) debido a la absorción del efecto que supuso el cambio fiscal en 2011.

Durante el mes de julio, los datos brutos muestran un mejor comportamiento de las ventas de viviendas nuevas que de las viviendas de segunda nueva. Así, en términos intermensuales las ventas de viviendas nuevas crecieron un 9,7% al tiempo que las usadas lo hicieron un 6,1%. En términos interanuales, las operaciones de ambas clases se redujeron: -2,1% y -4,9%, respectivamente.

La distribución de las ventas por categorías se mantuvo como los cuatro meses anteriores y volvieron a venderse más viviendas de segunda mano que viviendas nueva. Del total de las ventas que se produjeron en julio, el 52% correspondieron a viviendas nuevas y el 48% a viviendas nuevas.

- **Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario sigue sin apreciarse una recuperación clara**

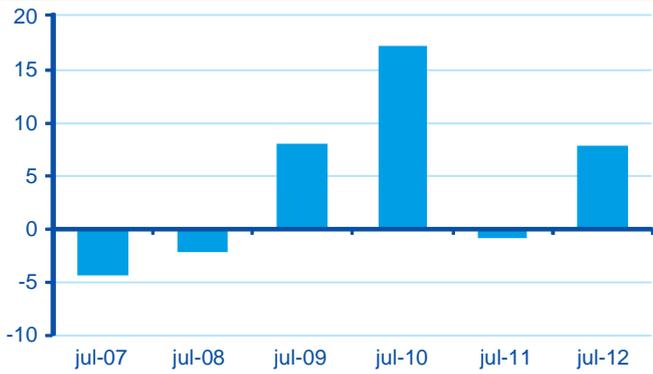
Una vez corregidos los datos de estacionalidad y efectos de calendario, las ventas de viviendas mostraron una variación positiva de 0,7% m/m, el mejor comportamiento de los últimos meses (véase Gráfico 2). La distinción por tipologías muestran cómo durante el mes de julio la venta de viviendas nuevas se mantuvo prácticamente estable (+0,2% m/m) y la de viviendas usadas aumentó un 1,2% m/m.

- **La demanda continúa estable dentro de la debilidad aunque esperamos una mejoría transitoria en la última parte del año**

Los fundamentales de la demanda continúan débiles y así se transmite a las ventas de vivienda. El aumento del paro y las tensiones financieras siguen siendo los hilos conductores del mercado residencial. Sin embargo, los cambios fiscales anunciados el pasado mes de julio por el Gobierno permiten pensar en que en la última parte del año la demanda experimentará una mejoría ya que los demandantes tratarán de aprovechar las mejores condiciones fiscales asociadas a la compra antes de que finalice el presente año, produciéndose así un adelantamiento de operaciones de compraventa, tal y como sucedió en 2010. Pero, habida cuenta del empeoramiento del escenario económico en 2013, esta mejoría volverá a ser transitoria.

Gráfico 1

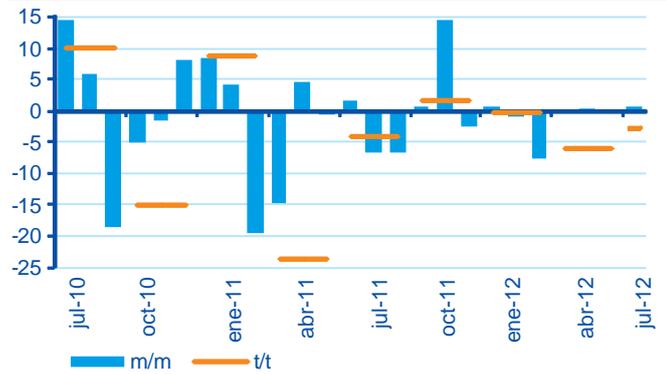
España: compraventa de viviendas (Variación intermensual en %)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 2

España: compraventa de viviendas (Datos CVEC en %)



Fuente: BBVE Research

UNIDAD DE ESPAÑA



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