

Flash España

España: compraventa de viviendas en agosto de 2012

Durante el mes de agosto las compraventas de viviendas ascendieron a 27.708 operaciones, un 3,5% más que en el mes anterior tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). Un incremento que viene de mano de la vivienda nueva ya que la usada se mantiene prácticamente estable respecto al mes de julio. Así, previsiblemente, la corrección de la demanda en 2012 vendrá, prácticamente de manera exclusiva, por el lado de la vivienda usada.

- **Con el cierre de 27.708 operaciones, las ventas no se resintieron en agosto y crecieron un 1,2% m/m en términos absolutos**

Las ventas de viviendas registradas en el mes de agosto, según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE, fueron de 27.708 viviendas en términos absolutos, experimentando un crecimiento del 1,2% respecto al mes anterior. Un dato positivo para un mes en el que, tradicionalmente, la demanda suele resentirse debido a la inactividad asociada a la temporada estival, como puede verse en el Gráfico 2. Aunque la mayor parte de los datos recogidos hacen referencia a operaciones cerradas dos o tres meses antes, el buen dato puede venir explicado por la reacción de la demanda al anuncio del cambio de fiscalidad de la vivienda anunciado en julio del presente año, aunque será en los próximos meses cuando podamos ver realmente la reacción a este anuncio.

De hecho, a pesar del empeoramiento del escenario económico, las ventas durante el mes de agosto, en términos interanuales, mostraron una recuperación del 2,5%, la primera tras diecisiete meses de continuas caídas. Una dinámica que seguramente continuaremos observando en los próximos trimestres como consecuencia de la respuesta de la demanda a la desaparición de la deducción por compra de vivienda y a la subida del IVA de la vivienda nueva a partir de enero de 2013.

La mejora de las ventas ha venido de la mano de la vivienda nueva que, en términos brutos, creció un 4,8% respecto al mes anterior. Por su parte, las operaciones con viviendas usadas se redujeron un 2,3% m/m. En términos interanuales, el mercado en ambos productos se muestra algo mejor, si bien es el de vivienda nueva el que experimenta una mayor recuperación: 3,3% a/a frente a la mejora del 1,7% de la vivienda usada.

Aunque la distribución de las ventas por categorías es muy similar, durante el mes de agosto las operaciones de vivienda nueva volvieron a tener un peso ligeramente mayor que las de vivienda usada, tras cinco meses en los que las ventas de vivienda usada habían sido superiores. Así, en el octavo mes del año el 50,2% de las ventas se produjeron sobre vivienda nueva, una mejora de casi 3pp respecto al promedio de los cinco meses anteriores.

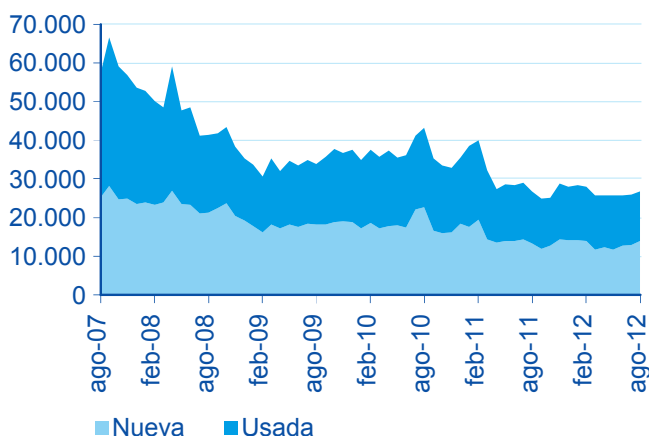
- **Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario se aprecia una ligera recuperación de las ventas**

Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario, las ventas de viviendas exhibieron una ligera recuperación en el mes de agosto del 3,5% m/m, el mejor comportamiento de los últimos meses (véase Gráfico 3). La distinción por tipologías vuelve a mostrar cómo la recuperación viene por el lado de la vivienda nueva. Así, en el octavo mes del año, mientras las ventas de vivienda usada se mantuvieron prácticamente constantes respecto a julio, al caer un 0,4% m/m cvec, las operaciones de vivienda nueva experimentaron un crecimiento del 7,4% m/m cvec (véase Gráfico 4).

- **Aunque continúa débil, las ventas de vivienda parecen mostrar una mejora como consecuencia de la recuperación de la demanda de vivienda nueva**

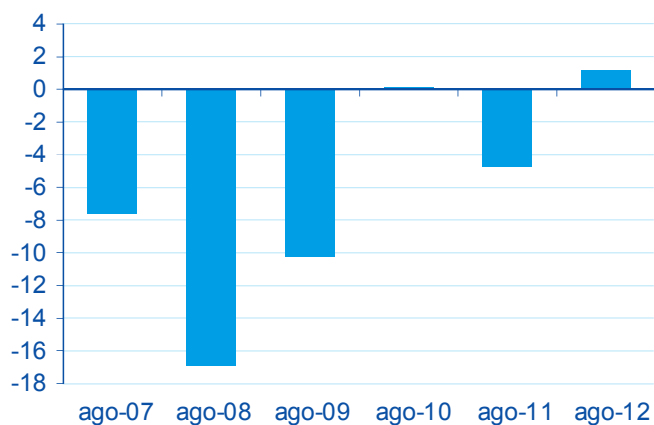
Aunque los fundamentales de la demanda no muestran signos de mejora, la demanda de vivienda parece mostrar un cambio de tendencia como consecuencia, sobre todo, de la recuperación de la demanda de vivienda nueva. Sin embargo, consideramos que esta reacción, derivada de un adelantamiento de operaciones debido a la desaparición de los beneficios fiscales en 2013 y a la subida del IVA, será transitoria dadas las expectativas de crecimiento que se esperan para el próximo año. De este modo, esperamos que la corrección de la demanda en 2012 venga por el lado de la vivienda usada ya que las ventas de vivienda nueva podrían mantenerse muy similares a las del año precedente.

Gráfico 1

**España: compraventa de viviendas
(Unidades cvec)**


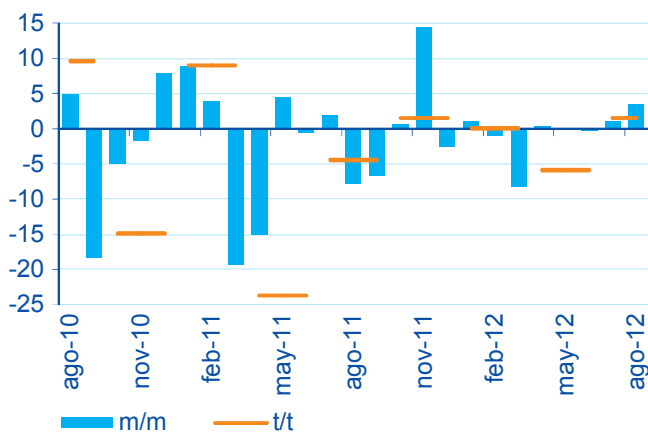
Fuente: BBVA Research

Gráfico 2

**España: compraventa de viviendas
(Variación intermensual en %)**


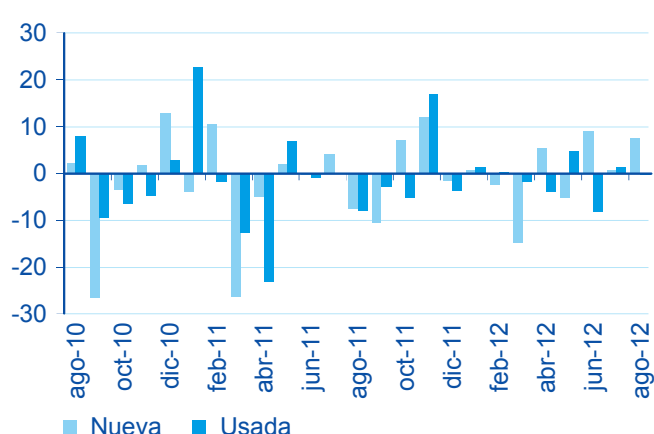
Fuente: BBVE Research

Gráfico 3

**España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en %)**


Fuente: BBVA Research

Gráfico 4

**España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en %)**


Fuente: BBVA Research

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.