

Flash España

España: compraventa de viviendas en octubre de 2012

Durante el mes de octubre las compraventas de viviendas ascendieron a 25.261 operaciones, un 0,4% menos que en el mes anterior tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). La recuperación de las ventas de viviendas nuevas (0,7% m/m cvec) ha evitado que la caída fuera superior ya que las operaciones de viviendas usada cayó el 1,4% m/m cvec. El dato de octubre, teniendo en cuenta la reacción de la demanda al anterior cambio fiscal en 2011, deja abierta la puerta a un probable aumento significativo de ventas en los dos últimos meses del año. Una recuperación que, en cualquier caso, sigue considerándose transitoria.

- **En octubre se vendieron 25.261 viviendas, un 2,8% menos que el mes anterior**

Según los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados por el INE, en el mes de octubre se vendieron 25.261 viviendas en términos absolutos, lo que supone una reducción del 2,8% respecto al mes anterior, una caída inferior a la que se produjo en septiembre (-6,2% m/m). Por su parte, al contrario de lo que sucedió en el mes anterior, en octubre las ventas de viviendas nuevas cayeron menos (-2,4% m/m) que las de vivienda usada (-3,2% m/m).

En términos interanuales, las ventas del décimo mes del año registraron un incremento del 12,8%, el mayor crecimiento desde enero de 2011, mes en el que las ventas crecieron un 19,2% a/a como consecuencia del cambio fiscal que tuvo lugar a comienzos de año y que se dejó notar entonces debido al desfase temporal entre las compras y la inscripción en el registro de las operaciones. Muy probablemente, como ya se adelantaba en flashes anteriores, esta dinámica continuará apreciándose en los próximos meses 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. En términos interanuales, las ventas de vivienda nueva aumentaron más que las de segunda mano: 14,7% a/a y 11,1% a/a, respectivamente. Siendo en ambos casos los mayores crecimientos de los últimos meses.

La distribución de las ventas por categorías sigue siendo muy similar. De nuevo, durante el mes de octubre las ventas de vivienda usada volvieron a tener un peso ligeramente mayor que las de vivienda nueva, tal y como sucedió en septiembre. Así, el 51% de las ventas se produjeron sobre vivienda de segunda mano.

- **Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario la demanda fue prácticamente similar a la del mes de septiembre**

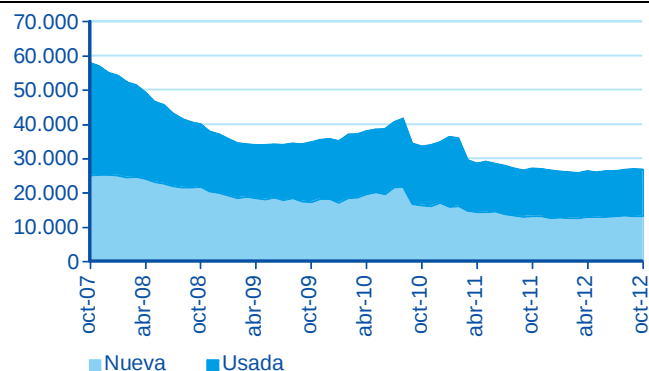
Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario, el número de ventas de viviendas fue prácticamente igual que en el mes anterior, al caer un 0,4 m/m, lo que contrasta con las ligeras subidas de los dos meses anteriores (véase Gráfico 3). Durante este mes la recuperación la evolución de las ventas de vivienda nueva evitaba una caída mayor que éstas se han visto incrementadas tímidamente (0,7% m/m cvec). Por el contrario, las ventas de vivienda usada descendió respecto al mes de septiembre el 1,4% (cvec) (véase Gráfico 4).

- **La demanda continúa débil aunque se espera una reacción positiva en los dos próximos meses debido al cambio fiscal de la vivienda**

Durante el mes de octubre las ventas de vivienda se mantuvieron prácticamente constantes respecto al mes de septiembre. Todo ello a pesar de que el cambio fiscal está más próximo y los potenciales compradores de vivienda podrían reaccionar adelantando su decisión de adquisición de vivienda. Sin embargo, considerando el panorama económico del último trimestre del año y del próximo ejercicio y teniendo en cuenta la reacción de la demanda al cambio fiscal de 2011 se dejó notar más a partir del mes de noviembre de 2010, el dato de octubre no debe valorarse de manera negativa. Además, es muy probable que sea la antesala de un incremento de operaciones notable en los dos últimos meses del año. Sin embargo, esta recuperación no dejará de ser transitoria e insuficiente para que el número de ventas de 2012 supere a las del año anterior.

Gráfico 1

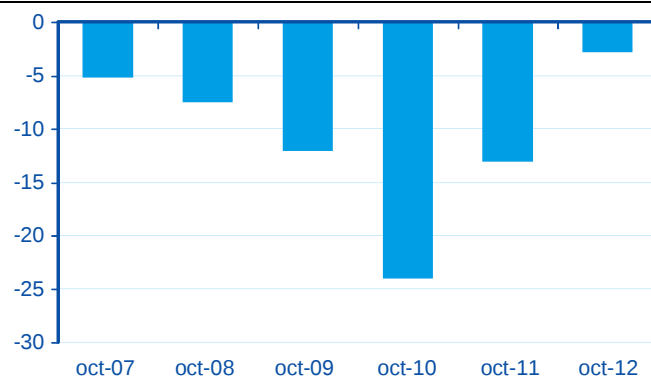
España: compraventa de viviendas (Unidades cvec)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 2

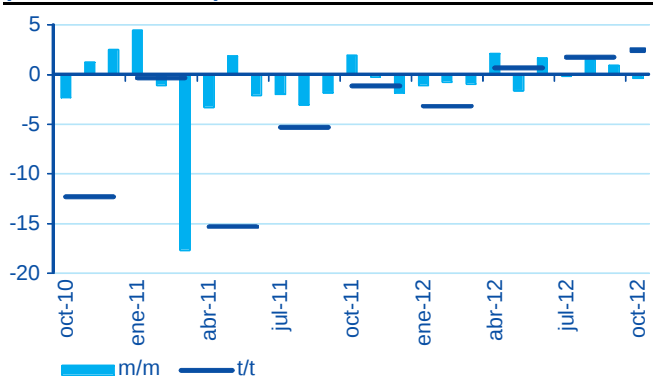
España: compraventa de viviendas (Variación intermensual en %)



Fuente: BBVE Research

Gráfico 3

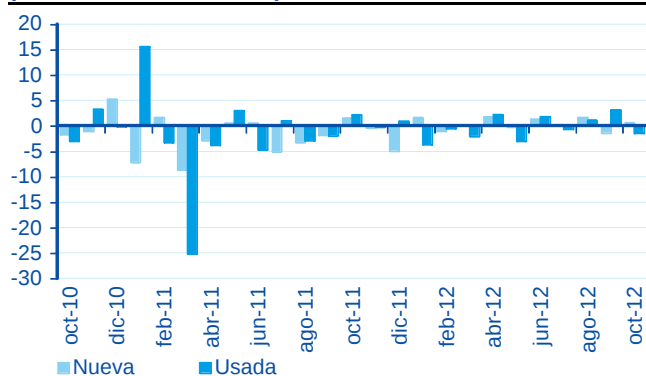
España: compraventa de viviendas (Datos CIVEC en %)



Fuente: BBVA Research

Gráfico 4

España: compraventa de viviendas (Datos CIVEC en % m/m)



Fuente: BBVA Research

UNIDAD DE ESPAÑA

BBVA RESEARCH

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 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.