

Flash España

Madrid, 11 de junio de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

Compraventa de viviendas en abril de 2013: la demanda continúa débil

Las ventas registradas en el mes de abril volvieron a deteriorarse tras corregir las variaciones estacionales propias del mes, manteniendo las ventas en niveles mínimos. Por tipología, la caída fue más acusada en las operaciones de vivienda nueva que en las de vivienda usada.

- **Las ventas mantienen la resaca tras el aumento de finales de 2012**

Los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE, indican que durante el mes de abril se registraron 23.578 operaciones de venta de vivienda, un 6,8% más que en el mes anterior. Un comportamiento que, tal y como se observa en el Gráfico 1, ha sido diferencialmente mejor al de los últimos años. El previsible retraso en el registro de viviendas causado por el importante aumento de ventas en los últimos compases de 2012 podría estar detrás de esta situación. En términos interanuales las ventas también se comportaron mejor que en el año precedente mostrando un aumento del 10,8% respecto al mes de abril de 2012. Este crecimiento podría explicarse por dos aspectos: un efecto base derivado del nivel mínimo que alcanzaron las ventas hace un año –en abril de 2012 se vendieron poco más de 21.000 viviendas, registrando un mínimo histórico- y el posible retraso que se habría producido en el registro de operaciones mencionado anteriormente.

- **Tras corregir los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario el registro de ventas de viviendas cae el 6,3% m/m**

Tras corregir los datos de estacionalidad y efectos de calendario (cvec), las ventas de viviendas registradas durante el mes de abril se redujeron el 6,3% respecto a las de registradas en el mes anterior (véase Gráfico 2), intensificando ligeramente el descenso que ya se había producido en marzo, después de tres meses de recuperación. Diferenciando por tipología, la contracción observada en las operaciones sobre vivienda de obra nueva supera a las realizadas sobre vivienda de segunda mano: -8,5% m/m (cvec) y -4,1% m/m (cvec), respectivamente (véase Gráfico 3).

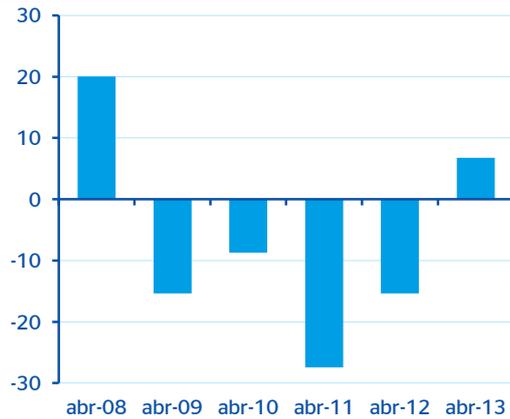
- **Las ventas de vivienda usadas siguen destacando frente a las de viviendas nuevas**

Los datos corregidos de variaciones estacionales y efectos de calendario indican que el 52,5% de las operaciones registradas en el mes de abril se realizaron sobre vivienda usada, un porcentaje superior al de los últimos meses a excepción de las registradas en enero –mes en el que el 53,7% de las viviendas registradas eran usadas- (véase Gráfico 4). Así en el mes de abril se habría registrado la venta de 11.851 viviendas nuevas frente a la de 13.084 de vivienda usada

- Sin cambios relevantes en los fundamentales de la demanda en el corto plazo

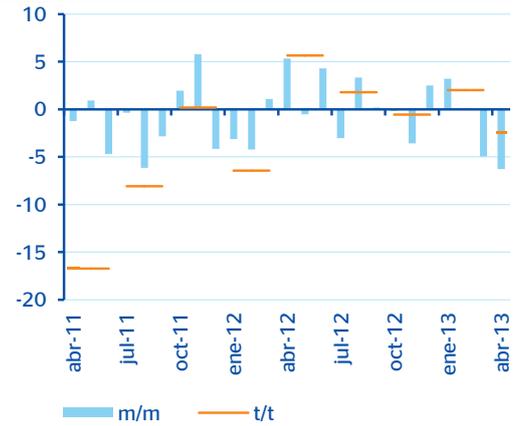
El escenario macroeconómico proyectado para los próximos meses no contempla variaciones significativas de los fundamentales de la demanda, por lo que se espera que las ventas de vivienda continúen reflejando la debilidad de la demanda.

Gráfico 1
España: compraventa de viviendas
(Variación intermensual en %)



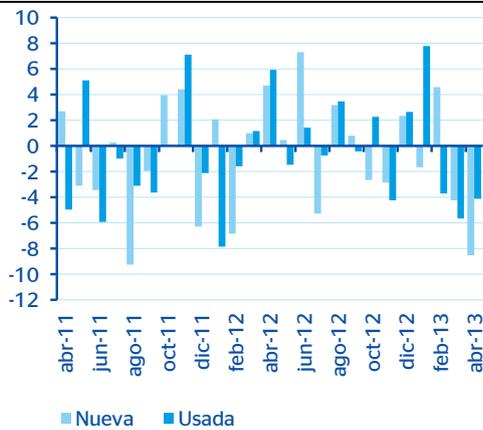
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2
España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en %)



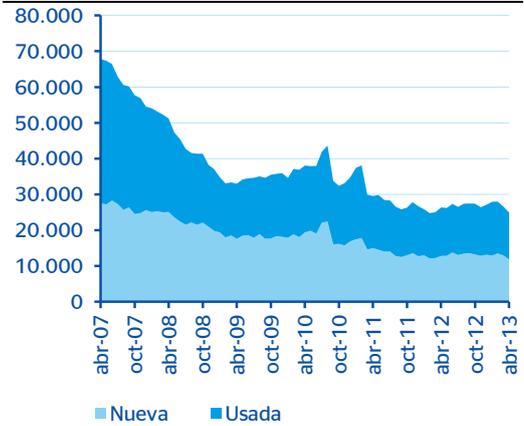
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3
España: compraventa de viviendas
(Datos CVEC en % m/m)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4
España: compraventa de viviendas
(Unidades CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

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](http://www.bbva.com/GobiernoCorporativo)".

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.