

# Flash España

Madrid, 11 de julio de 2013  
Análisis Económico

Unidad de España

## Compraventa de viviendas en mayo de 2013: pequeño crecimiento tras dos meses de intensa corrección

Las ventas de vivienda registradas durante el mes de mayo mostraron un escaso crecimiento respecto a las de abril, tras corregir las variaciones estacionales propias del mes. Aún así, después de dos meses de intensa corrección las ventas continúan reflejando la debilidad de la demanda residencial. Se observa que fueron las operaciones de vivienda usada las que propiciaron este comportamiento ya que las ventas de vivienda nueva permanecieron prácticamente estancadas respecto al mes anterior.

- **Ligero aumento de las ventas de vivienda registradas durante el mes de mayo tras los mínimos de marzo y abril**

Los datos del Colegio de Registradores de la Propiedad publicados hoy por el INE, indican que en mayo de 2013 se registraron 26.222 operaciones de venta de vivienda, lo que supone un crecimiento del 11,2% respecto al mes de abril. Sin embargo, este crecimiento, tal y como se observa en el Gráfico 1, ha sido notablemente inferior al registrado durante el mismo mes en los dos años anteriores. Con esto, el registro de ventas se sitúa en torno al promedio de 2012, después de dos meses en mínimos históricos tras el adelantamiento de ventas asociadas al cambio fiscal. En términos interanuales la evolución de las ventas retornó a la senda negativa, contrayéndose el 4,1% a/a, tras la tasa positiva de abril influenciada por el mínimo registrado en abril de 2012 y un previsible retraso en registro de viviendas por el aumento de ventas de los últimos compases del pasado año.

- **Después de corregir los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario el registro de ventas sube tímidamente el 1,9% m/m**

Una vez corregidos los datos de estacionalidad y efectos de calendario (cvec), las ventas de viviendas registradas en mayo aumentaron levemente el 1,9% respecto a las de registradas en el mes anterior (véase Gráfico 2), una tímida respuesta después de dos meses de caídas importantes. Al distinguir por tipología, se observa un peor comportamiento en el registro de ventas de vivienda nueva que de usada. Así, mientras las primeras se mantuvieron prácticamente constantes respecto al mes de abril (-0,5% m/m cvec) las ventas de vivienda usada mostraron un crecimiento, después de tres meses de caídas, del 3,9% m/m cvec, (véase Gráfico 3)

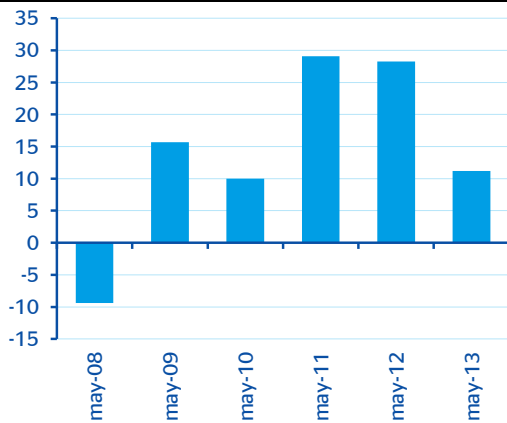
- **El mercado de vivienda usada vuelve a mostrar mayor dinamismo que el de la nueva**

Por segundo mes consecutivo, los datos corregidos de variaciones estacionales y efectos de calendario reflejan cómo el mercado de vivienda usada gana peso respecto al de vivienda nueva. Así, el 54% de las operaciones registradas en mayor se hicieron sobre vivienda de segunda mano, la mayor cuota de los últimos meses (véase Gráfico 4). Así en el mes de abril se habría registrado la venta de 11.896 viviendas nuevas frente a la de 13.890 de vivienda usada.

• Sin cambios relevantes en los próximos meses

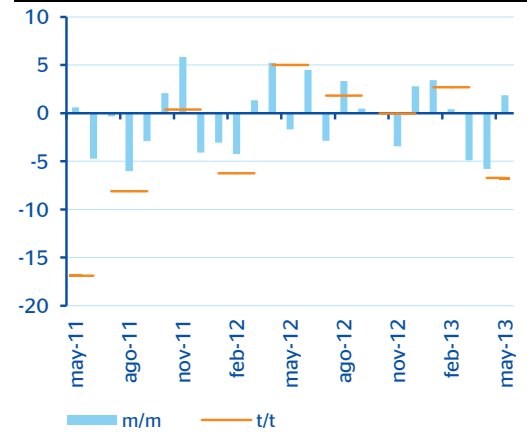
Una vez que la serie se ha recuperado de los vaivenes derivados del cambio fiscal, no se esperan cambios importantes en las cifras de ventas para los próximos meses. Tras del aumento registrado en enero y febrero se preveía una contracción importante, como la de marzo y abril, y después, la vuelta a una cierta normalidad -dentro de un entorno de debilidad- como la que nos ha dejado la cifra de compraventas del mes de mayo. Además, las previsiones de los fundamentales de la demanda no contemplan variaciones significativas en los próximos meses, por lo que se espera que las ventas continúen siendo el reflejo de una demanda todavía débil.

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



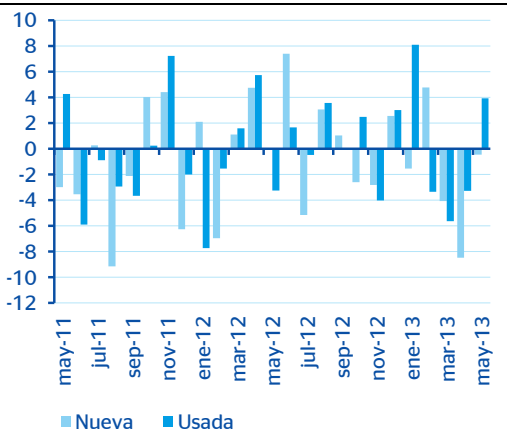
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



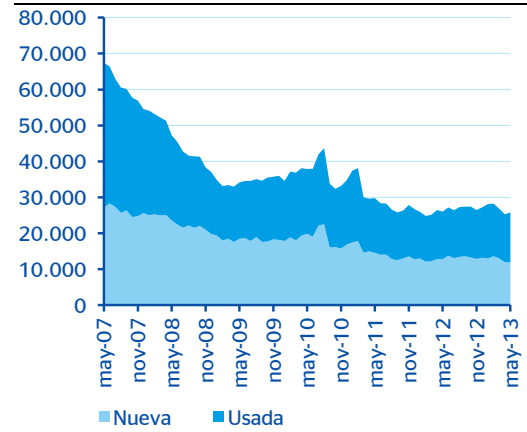
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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.**