

# Flash España

Madrid, 28 de enero de 2013  
Análisis Económico

Unidad de España

## España: hipotecas sobre vivienda noviembre 2012

Durante el mes de noviembre se concedieron 19.115 hipotecas sobre vivienda, lo que supone una caída del 7,2% respecto al mes anterior, lo que mantiene el nivel de hipotecas en mínimos históricos. Por el contrario, el importe medio hipotecario subió ligeramente respecto al mes octubre a una tasa del 2,5%, situándose en 105.216 euros. De este modo se confirma lo observado en los datos de transacciones y es que la repercusión del fin de las ventajas fiscales en las ventas parece estar haber sido menos intenso que en la anterior reforma fiscal.

- **Pocos movimientos en el mercado hipotecario**

Durante el mes de noviembre se firmaron 19.115 hipotecas sobre viviendas, prácticamente el mismo número que en el mes de octubre. Sin embargo, tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), se aprecia una contracción del 7,2% m/m, la más acusada desde el pasado mes de enero en un escenario en el que el mercado hipotecario continúa registrando niveles de mínimos históricos. En términos interanuales vuelve a observarse un deterioro importante, tras la moderación del mes de octubre, de manera que se firmaron casi un 32% menos de hipotecas que hace un año. De este modo, a falta de conocer el dato de diciembre, el número de hipotecas acumula un descenso del 33% respecto a los once primeros meses de 2011, habiéndose firmado poco más de 257.000 hipotecas sobre viviendas.

El dato de hoy confirma la tendencia observada en la estadística de transmisiones patrimoniales publicada por el INE y que recoge el número de ventas de viviendas. Así, en ambas estadísticas se aprecia cómo la demanda ha reaccionado menos a al cambio fiscal que ha entrado en vigor en enero de 2013 que al que se produjo en enero de 2011.

- **El importe medio aumenta ligeramente manteniendo la volatilidad**

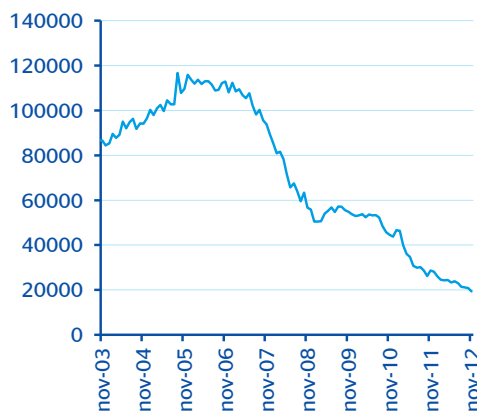
El importe medio de las hipotecas sobre vivienda del mes de noviembre se situó en 105.216 euros, aumentando un 2,5% (cvec) respecto al mes de octubre. Así, el importe medio de las hipotecas sigue situado en las inmediaciones de los 100.000 euros.

- **Hasta la fecha la reacción de la demanda al cambio fiscal está siendo menos intensa que la que tuvo lugar en 2010**

El principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, siguió avanzando por una senda decreciente y en el mes de noviembre se colocó en el 0,59%, 6 puntos básicos menos que el valor alcanzado en octubre. Sin embargo, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda en niveles superiores, próximos al 3 %.

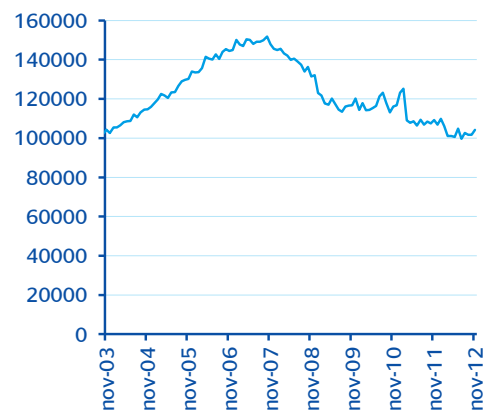
Por otro lado, se espera que en los próximos meses se observe una recuperación de las hipotecas que tendrá que ver con la reacción de la demanda al cambio fiscal. Una reacción que, debido al desfase temporal entre el momento en que se produce la operación y el registro de la misma, se dejará notar también en los primeros meses de 2013. En cualquier caso, como se ha comentado anteriormente, los datos observados hasta el momento indican que la reacción de la demanda al cambio fiscal en términos de ventas está siendo menos intensa que en el anterior cambio fiscal. Además, hay que tener en cuenta, que esta previsible mejoría de las hipotecas tendrá carácter transitorio.

Gráfico 1  
**España: número de hipotecas concedidas**  
(Datos mensuales CVEC)



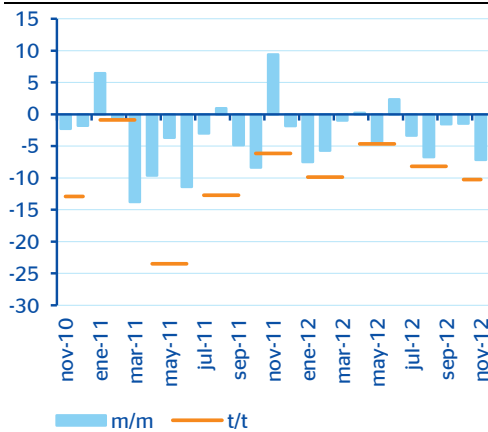
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2  
**España: importe medio de hipotecas en euros**  
(Datos mensuales CVEC)



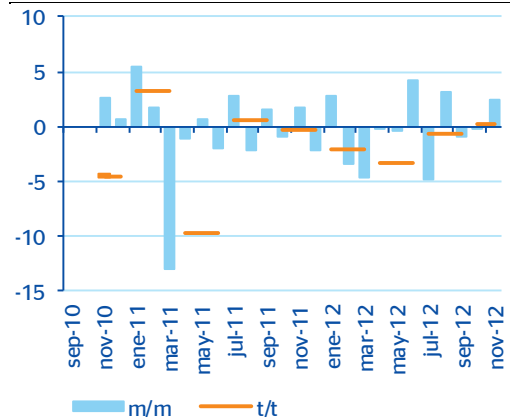
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3  
**España: número de hipotecas concedidas**  
(Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4  
**España: importe medio de hipotecas concedidas**  
(Datos 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.**