

Flash España

Madrid,
28 de octubre de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

Hipotecas sobre vivienda agosto 2013: la caída se modera

El registro de hipotecas sobre vivienda vuelve a mostrar una evolución peor que las operaciones de compraventa de viviendas. Durante el mes de agosto se registraron 12.147 hipotecas sobre vivienda, lo que supone una reducción intermensual del 0,7%, una vez corregidas las variaciones estacionales propias del mes. Una moderación de la caída que ha frenado el ritmo al que avanzaba la diferencia entre las hipotecas constituidas y las operaciones de compraventa registradas. Por su parte, el importe se redujo a una tasa intermensual del 3,2% (cvec), situándose en torno a los 95.700 euros.

- **Aunque se modera la contracción, las hipotecas sobre vivienda continúan en mínimos históricos**

En agosto de 2013 se registraron 12.147 hipotecas sobre viviendas y, por siguiente mes consecutivo, se vuelve a registrar un mínimo en la serie de hipotecas. En términos interanuales la reducción fue muy importante, superior al -40%, como en los dos meses anteriores.

Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, el descenso intermensual de las hipotecas registradas en agosto se atenuó respecto al de los dos meses anteriores hasta el 0,7%. A pesar de la moderación de la contracción, el registro de hipotecas del mes de agosto volvió a mostrar una peor evolución que el de compraventa de viviendas, que se mantuvo estable respecto al mes de julio, lo que se traduce en un aumento de la proporción de viviendas compradas sin préstamo hipotecario (véanse Gráficos 1 y 2), algo que podría explicarse, en parte, por el aumento del peso de las compras realizadas por extranjeros.

Así, el número de hipotecas registradas en los ocho primeros meses del año es un 28% inferior a las registradas en el mismo periodo de 2012 y representa tan solo el 15,4% de las que se registraron en los siete primeros meses de 2006, cuando se inscribieron casi 786.000 hipotecas (véase el Gráfico 3).

- **El importe medio desciende con fuerza en el mes de agosto**

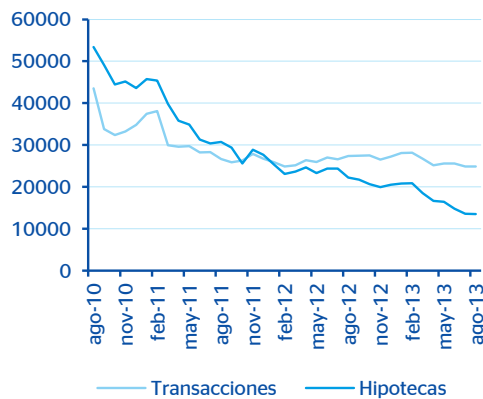
Durante el mes de agosto el importe medio de las hipotecas sobre vivienda se redujo intensamente después de la subida del mes anterior. Así, el importe medio de las hipotecas registradas en agosto se situó en torno a los 95.700 euros, el 3,2% menos que en el mes de julio cuando superó los 100.000 euros (véase Gráfico 4).

- **La recuperación del mercado hipotecario pasa por la reactivación de la demanda interna**

En agosto, el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,54%, registrando, por tercer mes consecutivo, una pequeña recuperación -de tan solo un punto básico- respecto al mes anterior. Pese al bajo nivel del tipo de referencia, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición por encima del 3%.

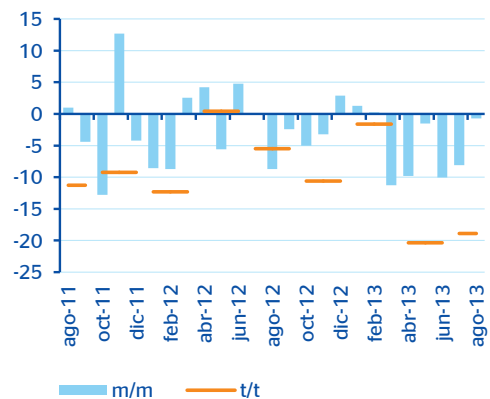
Por otra parte, los fundamentales de la demanda interna de vivienda siguen sin mostrar todavía síntomas claros de recuperación aunque los extranjeros y los inversores, que comienzan a encontrar atractivo el mercado en algunos de sus segmentos y localizaciones, están atenuando la debilidad de las compras por parte de la demanda doméstica. En la medida que buena parte de ciudadanos extranjeros compran vivienda sin recurrir a un préstamo en España, la recuperación del mercado hipotecario pasa por la reactivación de la demanda interna.

Gráfico 1
España: hipotecas y transacciones de vivienda (datos CVEC)



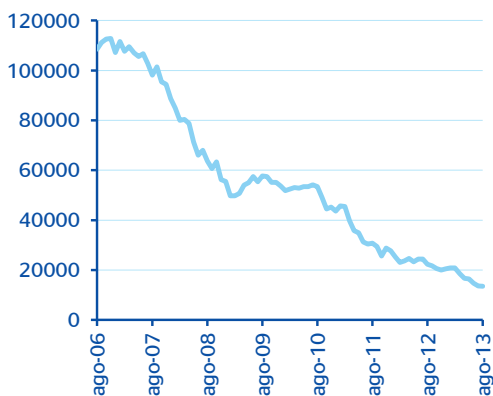
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2
España: número de hipotecas concedidas (datos CVEC)



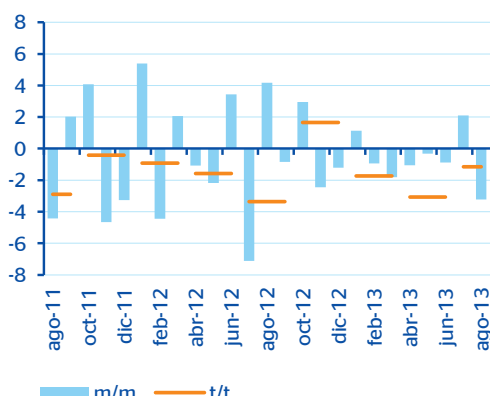
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.