

# Flash España

Madrid,  
26 de noviembre de 2013  
Análisis Económico

Unidad de España

## Hipotecas sobre vivienda septiembre 2013: aumento en un contexto de escasa actividad

Durante el mes de septiembre se registraron 14.856 hipotecas sobre vivienda, lo que supone un incremento del 4,4%, una vez corregidas las variaciones estacionales propias del mes. Este aumento, que se produce en un contexto de mínima actividad en el mercado hipotecario, ha reducido ligeramente la diferencia existente entre las operaciones de compraventa y las hipotecas registradas. Por su parte, el importe medio de las hipotecas se mantuvo prácticamente estable en los 95.700 euros, tras la importante caída de los registros del mes de agosto.

- **Aumenta el número de hipotecas aunque la actividad hipotecaria sigue siendo muy reducida**

Durante el mes de septiembre se registraron 14.586 hipotecas sobre viviendas, una cifra que distancia algo la concesión de hipotecas del mínimo alcanzado en el registro de agosto de 2013, cuando se registraron poco más de 12.000 hipotecas, pero que constata que las nuevas concesiones hipotecarias siguen siendo escasas.

Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), las hipotecas registradas en septiembre aumentaron en una tasa de crecimiento intermensual del 4,4%, tasa que contrasta con las caídas de los seis meses precedentes. Con este aumento, el registro de hipotecas del mes de septiembre mostró una evolución mejor que la de las compraventas de vivienda, que durante en el noveno mes del año mostró un descenso del 1,4% m/m (cvec), lo que supone una ligera reducción de la proporción de las viviendas compradas sin préstamo hipotecario (véanse Gráficos 1 y 2).

Con todo, durante los nueve primeros meses del año se registraron unas 157.000 hipotecas, el 28% menos que las registradas en el mismo periodo de 2012, representando, tan solo, el 15,2% de las que se inscribieron en los nueve primeros meses de 2006, cuando se inscribieron más de un millón de hipotecas (véase el Gráfico 3).

- **El importe medio permaneció prácticamente estable tras la importante contracción del mes de agosto**

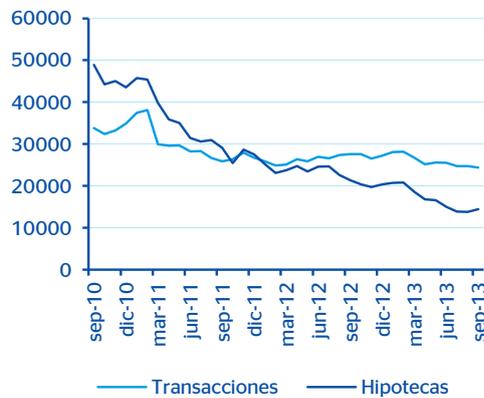
Durante el mes de septiembre el importe medio de las hipotecas sobre vivienda mostró una escasa variación respecto al mes anterior, cayendo a una tasa intermensual del -0,3% (cvec), una evolución que contrasta con el importante descenso que se produjo en el mes de agosto, cuando la contracción fue del -3,2% m/m (cvec). Con esto, el importe medio se mantuvo en el entorno de los 95.700 euros (véase Gráfico 4).

• **La actividad hipotecaria se mantiene en mínimos**

En septiembre, el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,54%, mostrándose prácticamente invariable respecto al mes anterior. Sin embargo, 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%.

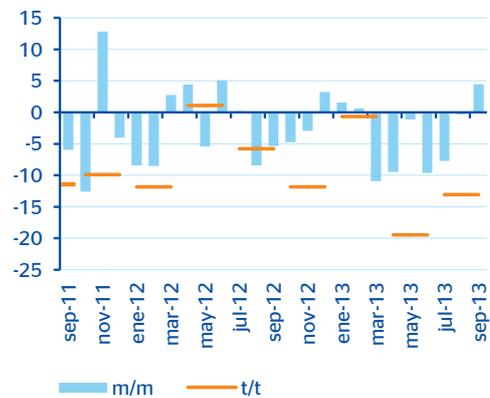
La fragilidad de la actividad hipotecaria responde a la debilidad de la demanda doméstica de vivienda. Dado que buena parte de las compras de vivienda por parte de extranjeros e inversores no se realizan con préstamo hipotecario, el mejor comportamiento de estos segmentos de la demanda sigue sin reflejarse en el mercado hipotecario.

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



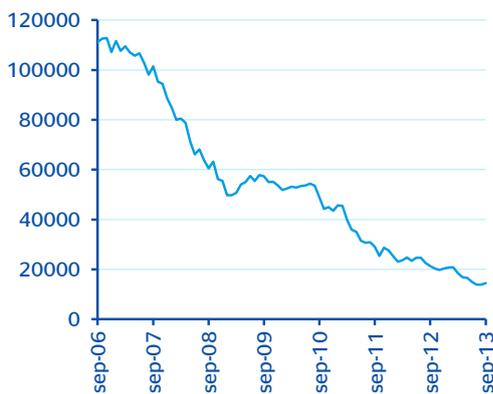
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



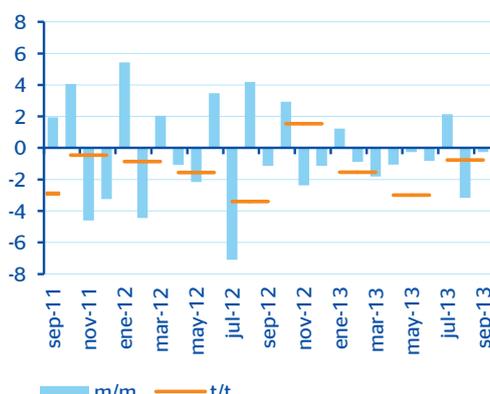
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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.