

Flash España

España: hipotecas sobre vivienda diciembre 2011

Durante diciembre de 2011 se firmaron 24.610 hipotecas sobre viviendas, un 1,1% menos que en el mes anterior una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). Con todo, en 2011 (año en que se firmaron 409.337 hipotecas) la actividad hipotecaria sobre viviendas se redujo un 32,7% respecto a 2010. El importe medio de las hipotecas sobre vivienda siguió mostrando una elevada volatilidad y, tras el repunte del mes de noviembre, en el último mes del pasado año cayó un 4,1% hasta los 104.481 euros. En términos anuales, durante 2011 el importe medio descendió un 4,6%.

- **En diciembre se firmaron 24.610 créditos hipotecarios sobre viviendas, un 1,1% (cvec) menos que en noviembre**

El último mes de 2011 concluyó con la firma de 24.610 créditos hipotecarios sobre viviendas, experimentando un retroceso del 12,5% respecto al mes de noviembre, cuando se concedieron 28.113 hipotecas sobre viviendas.

Corrigiendo los datos de variaciones estacionales y efectos de calendario, el número de hipotecas firmadas sobre viviendas en diciembre se contrajo un 1,1% m/m cvec. Por su parte, la tasa de crecimiento intertrimestral en diciembre mostró una caída del 4,1% cvec (Gráfico 1).

- **La actividad hipotecaria sobre viviendas en 2011 se contrajo un 32,7% respecto a 2010**

Con todo, la concesión de nuevas hipotecas sobre viviendas de 2011 fue un 32,7% inferior a la de 2010, una caída que está en línea con la reducción de transacciones de vivienda que se produjo en 2011 (un 17,7% inferior a las ventas realizadas en 2010). Reducciones que, en cualquier caso se esperaban, dado el cambio fiscal que se produjo en torno a la vivienda en 2010 y que supusieron un adelantamiento de ventas en ese año, pero que se han agudizado por el deterioro que se ha ido produciendo en la economía. Con todo, la tendencia negativa de la tasa de crecimiento interanual de la media móvil 12 meses sigue acentuándose. Así, la actividad hipotecaria se mantiene en mínimos históricos (Gráfico 2).

- **Tras el deterioro de diciembre, el importe medio sigue mostrando una elevada volatilidad**

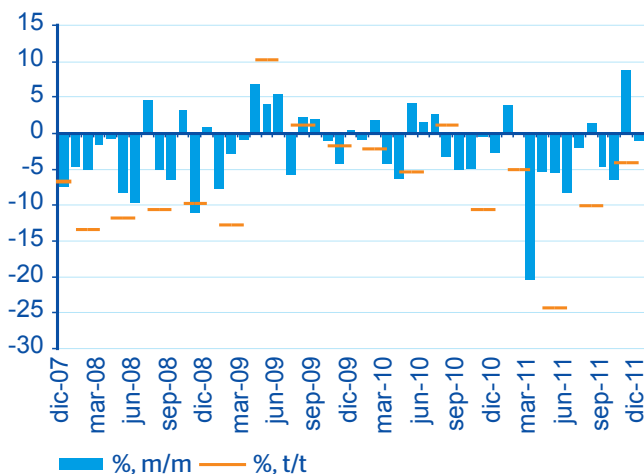
El importe medio de las hipotecas sobre vivienda en noviembre ascendió a 103.892 euros, experimentando una contracción del 5,2% respecto al mes de noviembre. Corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la caída del importe medio fue del 4,1% m/m (Gráfico 3). Un dato que contrasta con el ascenso que experimentó dicho importe en el mes anterior y que vuelve a poner de manifiesto la gran volatilidad de esta variable en los últimos meses. Esta variabilidad del importe medio contrasta con la evolución del precio de la vivienda que desde el primer trimestre de 2008 no ha hecho más que caer. Sin embargo, tras ella podría estar la actividad de las entidades financieras, las cuales estarían esforzándose por reducir el stock de viviendas de sus balances, para las que estarían ofertando condiciones hipotecarias más ventajosas en términos de *Loan to Value* (LTV). Así, en la medida que las entidades consigan vender más (o menos) viviendas de su stock, mayor (o menor) podrá ser el LTV medio y, por lo tanto, el importe medio será más elevado (o más bajo).

De este modo, la contracción del importe medio en diciembre habría contribuido a acentuar, ligeramente, el deterioro de la tasa de crecimiento interanual de la media móvil 12, llevándola a una caída respecto a los doce meses anteriores del 4,6% (Gráfico 4). Así, la reducción del importe medio de 2011 de las hipotecas sobre vivienda ha sido inferior al experimentado por los precios de la vivienda (-5,6% en promedio anual), debido, en parte, al ligero incremento del LTV que se ha observado en el último año.

- **Los fundamentales no apuntan hacia una recuperación de la actividad hipotecaria en los próximos meses**

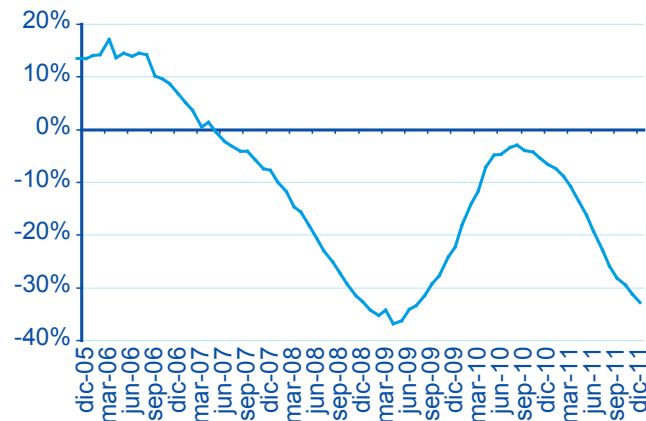
El deterioro del escenario económico condicionará la evolución del mercado inmobiliario en los próximos meses. Los fundamentales asociados a la demanda de vivienda no apuntan hacia una recuperación, por lo que esperamos que el mercado hipotecario permanezca en mínimos en los próximos meses.

Gráfico 1

España: número de hipotecas concedidas (Datos CVEC)

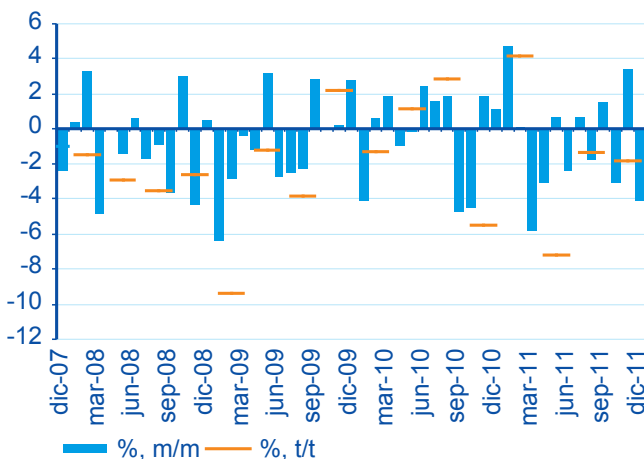
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

España: número de hipotecas concedidas(a/a 12 meses)

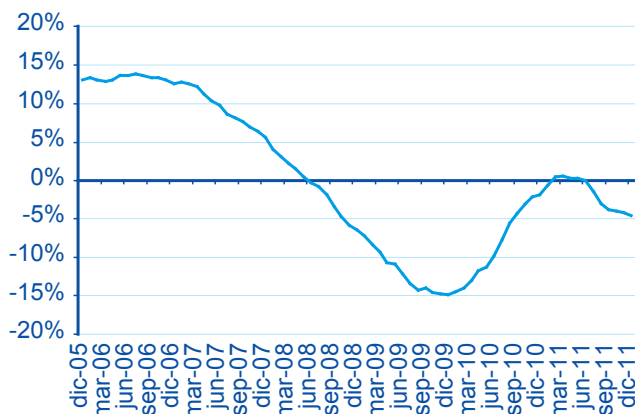
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3

España: importe medio de hipotecas concedidas (Datos CVEC)

Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4

España: importe medio de hipotecas(a/a 12 meses)

Fuente: BBVA Research a partir de INE

UNIDAD DE ESPAÑA**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”.

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.