

# Flash España

## España: hipotecas sobre vivienda enero 2012

Enero de 2012 concluyó con la firma de 29.167 hipotecas sobre viviendas, lo que equivale a una contracción del 6,9% respecto al mes de diciembre una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec), agudizándose así la caída respecto a los dos meses anteriores. El importe medio, que volvió a exhibir una elevada volatilidad, se situó en 107.217 euros, un 2,3% cvec más que en diciembre.

- **En enero se firmaron 29.167 créditos hipotecarios sobre viviendas, un 6,9% (cvec) menos que diciembre de 2011**

Aunque según los datos observados el número de hipotecas firmadas durante el primer mes de 2012 fue un 18,5% superior al de diciembre de 2012, la corrección de las variaciones estacionales y los efectos de calendario de la serie indica que el número de hipotecas se contrajo un 6,9% m/m, lo que supone una agudización de la contracción respecto a los dos meses anteriores. Por su parte, el crecimiento trimestral (cvec) mostró una moderación de la caída al pasar de un -4,7% en diciembre de 2011 al -1,4% cvec en enero de 2012 (Gráfico 1).

En términos interanuales, la contracción de la actividad hipotecaria fue del 41,2%, cifra que se encuentra en línea con la de los meses anteriores y que sigue afectada por el efecto que tuvo en la demanda el cambio de la antigua de deducción por compra de vivienda en enero de 2011 (esto se debe a que la estadística de hipotecas se basa en la información del Colegio de Registradores de la Propiedad, cuyos datos pueden llegar a presentar un retardo de hasta tres meses).

En cualquier caso, el dato del mes de enero sigue situando la actividad hipotecaria en niveles mínimos y, por ahora, no se advierte un cambio de tendencia (Gráfico 2).

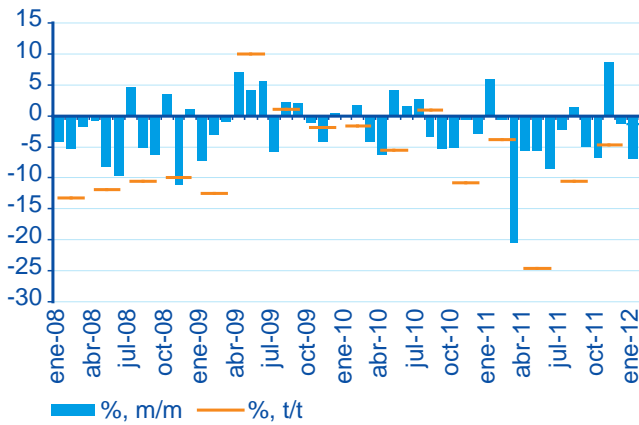
- **La pequeña recuperación del importe medio durante el mes de enero no es representativa dada la elevada volatilidad de esta serie**

Durante el mes de enero el importe medio de las hipotecas sobre vivienda ascendió a 107.217 euros, experimentando una recuperación del 3,2% respecto al mes de diciembre. Corrigiendo la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la recuperación del importe medio se ajusta hasta el 2,3% m/m (Gráfico 3). Un dato que contrasta con la caída experimentada en el mes de diciembre. Sin embargo, la elevada volatilidad que presenta esta serie en los últimos meses no permite extraer conclusiones relevantes. De nuevo la variabilidad contrasta con la tendencia decreciente del precio de la vivienda y puede achacarse a variaciones del Loan to Value en función de que las entidades financieras hayan mostrado una mayor o menor actividad a la hora de vender su stock de viviendas. En cualquier caso, los datos referidos al importe medio siguen mostrando una tendencia de contracción (Gráfico 4).

- **Los datos del mes de enero siguen situando el mercado hipotecario en mínimos**

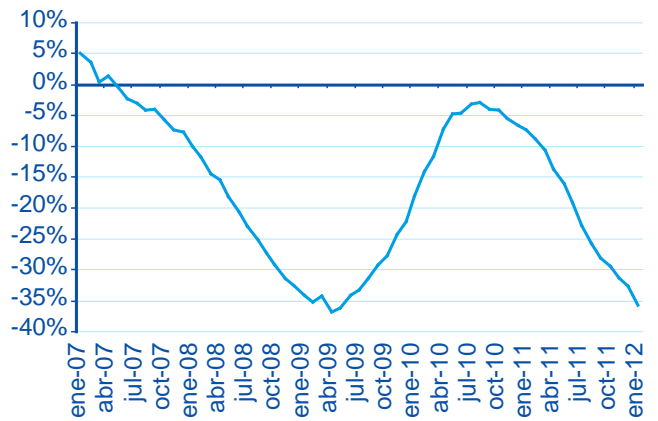
Con todo, el mercado hipotecario continúa sin abandonar el terreno de mínimos y lo cierto es que las perspectivas sobre la evolución de la economía no apuntan hacia un cambio de tendencia en los próximos meses. Además, hay que tener en cuenta, que parte de las hipotecas registradas son hipotecas resultantes de un cambio en alguna de sus condiciones que no tienen por qué estar vinculadas a una nueva operación de compraventa.

Gráfico 1

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

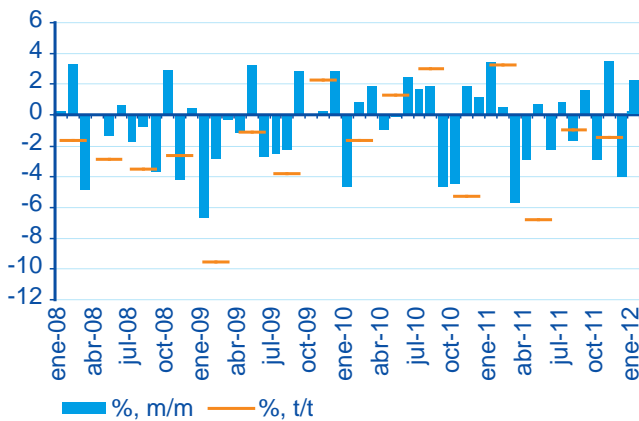
Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

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

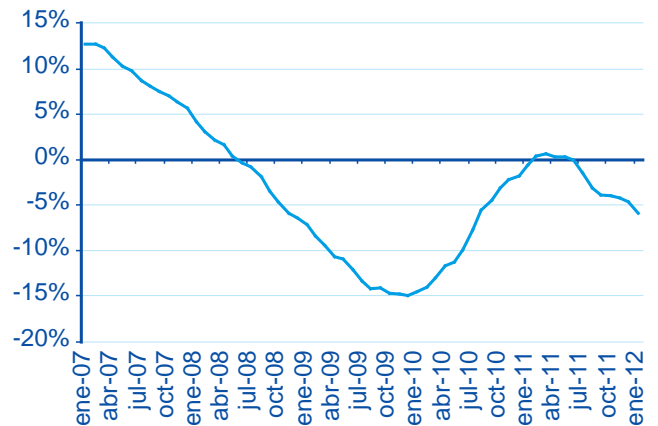
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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

Pº Castellana 81, planta 7ª, 28046 Madrid | Tel.: +34 91 374 60 00 | [www.bbva.com](http://www.bbva.com)**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](http://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.**