

Flash España

España: hipotecas sobre vivienda marzo 2012

El mercado hipotecario se estabiliza en mínimos en el mes de marzo. Durante el tercer mes del año se firmaron 24.918 hipotecas sobre vivienda, un -0,5% m/m una vez corregida la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). Por su parte, el importe hipotecario medio que se situó en 103.782 euros, se redujo un 4,7% cvec respecto al del mes de febrero.

- **Durante el mes de marzo se modera la caída de las hipotecas una vez corregidas las variaciones estacionales**

En el mes de marzo se firmaron 24.918 hipotecas sobre vivienda, un 5,7% menos que en el pasado mes de febrero, lo que supone una moderación de la caída de casi 4pp. Al corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la firma de hipotecas en marzo se muestra prácticamente invariable respecto al mes anterior, al caer sólo un 0,5% m/m. Aún así, durante el primer trimestre la tasa de crecimiento intertrimestral se ha situado en el -11,9%, sensiblemente por debajo de la del último trimestre de 2011 (Gráfico 1).

En términos interanuales, en marzo de 2012 se ha vuelto a producir un recorte importante en el mercado hipotecario al caer un 42,3%. Un descenso, que como ya se adelantaba, ha sido inferior la del mes anterior. De hecho, se espera que la desaparición del efecto base derivado del cambio fiscal acaecido a finales de 2010 de lugar a una moderación importante de esta tasa de crecimiento.

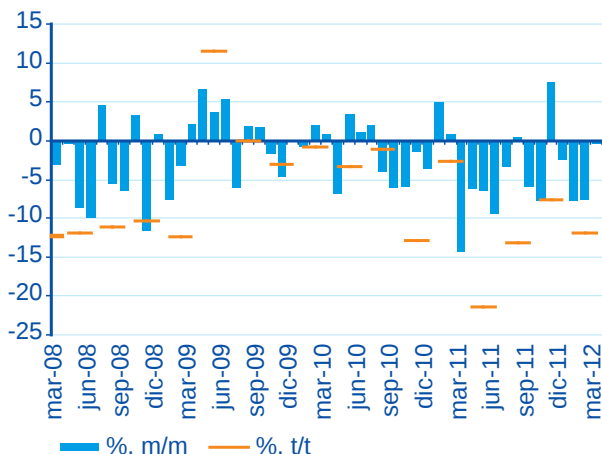
- **El importe medio experimenta una notable contracción durante el mes de marzo, 4,7% m/m (cvec)**

El importe medio de las hipotecas sobre vivienda del mes de marzo fue de 103.782, un 4,7% menos que en el mes de febrero tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (Gráfico 2). En términos trimestrales, durante el primer trimestre del año, el importe medio ha experimentado un retroceso del 1,8% respecto al último trimestre de 2011, un comportamiento que va en línea con la aceleración de la caída del precio experimentado por la vivienda durante el primer trimestre de 2012.

- **El mercado hipotecario continuará débil en los próximos meses**

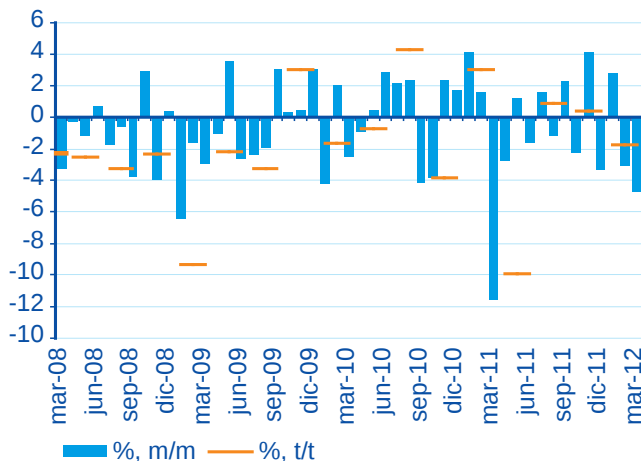
Durante el mes de marzo el Euribor se redujo respecto al mes anterior hasta situarse en el 1,49%, un descenso que sigue sin animar de manera decida el mercado hipotecario. Sin embargo, el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda se situó en el 3,74% ya que la persistencia de las tensiones financieras sigue mintiendo elevados los diferenciales asociados a los tipos de los préstamos hipotecarios. Unas tensiones que, además, siguen dificultando el acceso al crédito y que, al menos, parecen que van a perdurar durante el segundo trimestre del año. Ello unido a las previsiones de deterioro de la economía hace pensar que el mercado hipotecario seguirá débil en el corto plazo a pesar de los incentivos fiscales a la compra de vivienda.

Gráfico 1

España: número de hipotecas concedidas (Datos CVEC)

Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

España: importe medio de hipotecas concedidas (Datos CVEC)

Fuente: BBVA Research a partir de INE

UNIDAD DE ESPAÑAPº Castellana 81, planta 7ª, 28046 Madrid | Tel.: +34 91 374 60 00 | www.bbvaresearch.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 / 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.