

Flash España

España: hipotecas sobre vivienda agosto 2012

Durante el mes de agosto se concedieron 21.106 hipotecas sobre vivienda, lo que supone una reducción del 6,4% respecto al mes anterior tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario (cvec). De este modo el nivel de hipotecas se mantiene en mínimos históricos. Por su parte, el importe medio sigue mostrando una elevada volatilidad al crecer en este mes a una tasa intermensual del 3,0% (cvec).

- **Las nuevas concesiones hipotecarias continúan en mínimos**

Durante el mes de agosto se formalizaron 21.106 hipotecas sobre vivienda, mostrándose un deterioro respecto a las firmadas en julio del 13,1% en términos absolutos. Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, los datos apuntan hacia una contracción algo más ligera (-6,4% m/m). Sin embargo, los datos muestran que la caída del mes de agosto es sensiblemente superior a la de los últimos siete meses (véase gráfico 3). En términos interanuales se observa también un mayor deterioro que en los dos trimestres anteriores, al reducirse el número de hipotecas en un 27,8% a/a, truncándose la tendencia de moderación que venía presentando la tasa de crecimiento interanual. Con todo, durante los primeros ocho meses del año el número de hipotecas sobre viviendas concedidas (197.723), se redujo casi un 35% respecto al mismo periodo del año anterior.

Aunque el dato conocido hoy referido al mes de agosto es un mal dato, está en línea con la tendencia de corrección que persiste en el mercado inmobiliario. A pesar de todo, no se descarta que en los últimos meses del presente año se aprecie una recuperación de las hipotecas en línea con la recuperación que se espera para la demanda de vivienda como consecuencia del efecto adelantamiento de operaciones derivado del cambio fiscal que afectará a la vivienda a comienzos de 2013. Pese a todo, tal y como muestran los gráficos 1 y 2, el mercado hipotecario permanece estancado en mínimos históricos lo que da lugar a una elevada volatilidad en la tasa de crecimiento de la concesión de hipotecas que responden con mucha más intensidad a pequeñas variaciones en el volumen de concesiones.

- **El importe medio sigue oscilando en torno a los 100.000 euros**

El importe medio de las hipotecas sobre vivienda del mes de agosto se situó en 102.106 euros, y sigue oscilando en torno a los 100.000 euros, tal y como viene sucediendo en los últimos seis meses. Esto significa un aumento del 4,8% respecto al importe medio del mes de julio. La corrección de la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario señala que el incremento del importe medio fue del 3,0% m/m, lo que contrasta con el incremento del 5,3% que se produjo en julio.

- **Recuperación transitoria en la última parte del año dentro de un mercado débil**

El principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, siguió avanzando por una senda decreciente y en el mes de agosto descendió, por primera vez del 1,0% para situarse en el 0,88%, lo que equivale a un descenso de 18 puntos básicos respecto al mes anterior. Sin embargo, las tensiones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda en niveles muy superiores, por encima del 3 %.

Por otro lado, las expectativas de contracción económica para los próximos trimestres mantendrán débil la demanda residencial, aunque tal y como se ha indicado anteriormente, el cambio fiscal en la vivienda traerá consigo un repunte de las operaciones de compraventa, que consideramos será transitorio y estará acotado a los últimos meses del presente ejercicio. En consecuencia, esta recuperación, se dejará notar en el mercado hipotecario que seguirá mostrándose débil.

Gráfico 1

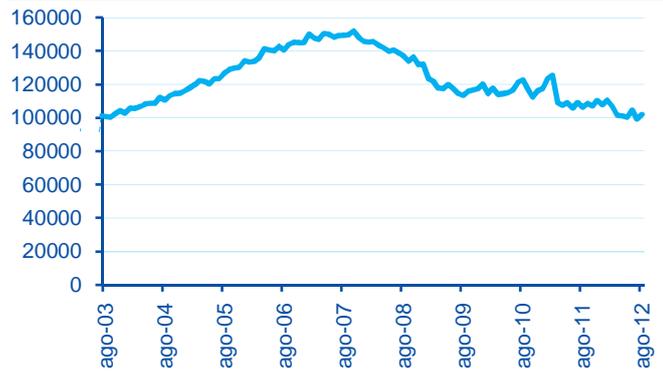
España: número de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 2

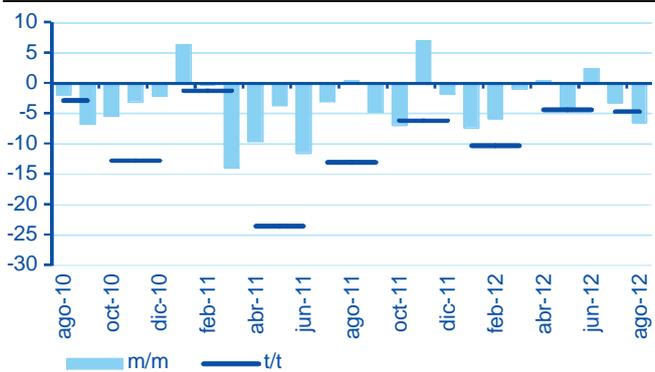
España: importe medio de hipotecas concedidas en euros (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 3

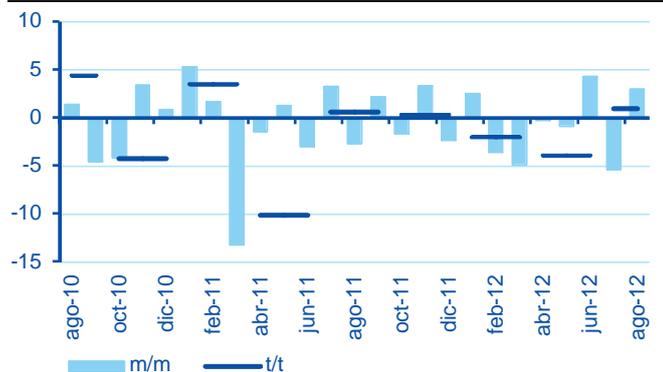
España: número de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

Gráfico 4

España: importe medio de hipotecas concedidas (Datos CVEC)



Fuente: BBVA Research a partir de INE

UNIDAD DE ESPAÑA



Pº Castellana 81, planta 7ª, 28046 Madrid | Tel.: +34 91 374 60 00 | 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 / 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.