

Flash España

Madrid, 26 de junio de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

Hipotecas sobre vivienda abril 2013: debilidad ante una nueva contracción tras corregir la estacionalidad

Durante el mes de abril de 2013 se firmaron 17.508 hipotecas sobre vivienda. Tras corregir la serie de las variaciones estacionales propias del mes (cvec), la concesión de hipotecas se contrajo el 9,5% respecto a las registradas en marzo. Esta caída volvió a ser más acusada que la de las compraventas que, en el mismo mes, retrocedió el 6,3% m/m (cvec). El importe medio hipotecario en abril se redujo de nuevo hasta situarse en los 94.023 euros.

- **Nueva contracción en el mercado hipotecario en abril tras corregir la estacionalidad propia del mes**

En el mes de abril de 2013 se firmaron 17.508 hipotecas sobre viviendas. En términos brutos, esta cifra es un 7,6% superior al del mes anterior, cuando el mercado registró un mínimo histórico al registrar la firma de poco más de 16.200 hipotecas. En el análisis hay que tener en cuenta que como consecuencia del desfase temporal entre la concesión de la hipoteca y su inscripción en el Registro los datos de abril estarían haciendo referencia, en mayor medida, a operaciones realizadas en febrero, un mes después de la desaparición de la deducción por compra de vivienda y la subida del IVA de la vivienda. Por ello, tras la importante caída de operaciones registrada en enero, en febrero los datos brutos experimentaron una ligera recuperación.

Sin embargo, tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, la caída de las hipotecas registradas en abril se situó en el 9,5% m/m, un descenso algo menor al del mes anterior (véase Gráfico 2).

En términos interanuales el deterioro sigue siendo importante aunque menos acusado que el de marzo. Así, durante el mes de abril la firma de hipotecas cayó el 18,6% respecto al mismo mes de 2012.

- **Se mantiene la diferencia entre las operaciones de compraventas y la firma de hipotecas**

El número de viviendas vendidas sigue siendo superior al número de hipotecas sobre vivienda, al contrario de lo que venía sucediendo antes de finales de 2011. Durante el mes de abril de 2013 esta diferencia ha sido similar a la del mes anterior, lo que muestra que se mantienen las compras de vivienda realizadas sin préstamo hipotecario (véase Gráfico 1).

- **Nueva caída en el importe medio de la hipotecas**

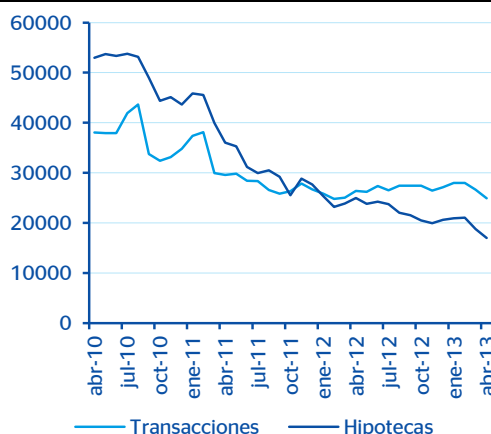
Durante el mes de abril el importe medio de las hipotecas sobre vivienda registró un nuevo mínimo, situándose en los 94.023 euros, lo que supone, una vez corregida la estacionalidad propia del mes, un descenso del 1% m/m (véase Gráfico 4).

• La debilidad persiste en el mercado hipotecario

Durante el mes de abril el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,51%, cayendo casi 4 puntos básicos respecto al mes de marzo, un descenso similar al del mes anterior. En contraste, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda se mantiene en el entorno del 3%.

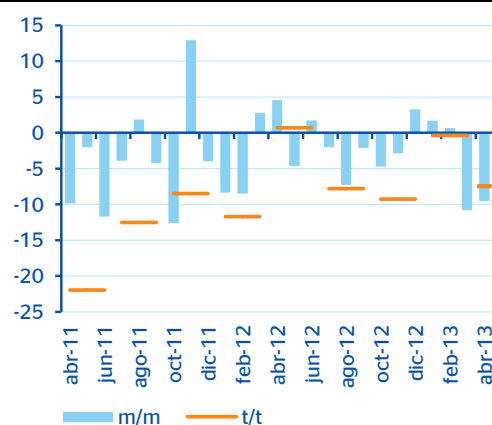
Tras la recuperación de finales de 2012 y los dos primeros meses de 2013, ligada al cambio fiscal en el mercado inmobiliario, el sector ha vuelto a un escenario de contracción, tal y como adelantaron los datos de transacciones el pasado 11 de junio. En lo que a mercado hipotecario se refiere, la contracción continúa siendo más intensa debido al incremento de operaciones de compraventa realizadas sin préstamo hipotecario, algo a lo que podría estar contribuyendo el buen comportamiento de las operaciones realizadas por compradores extranjeros. Además, teniendo en cuenta el escenario macroeconómico, en los próximos meses, muy probablemente, el mercado hipotecario seguirá mostrándose débil.

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



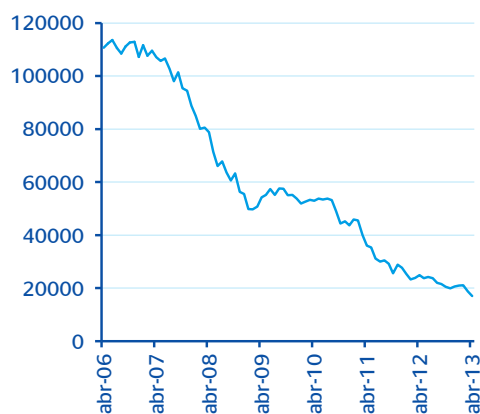
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



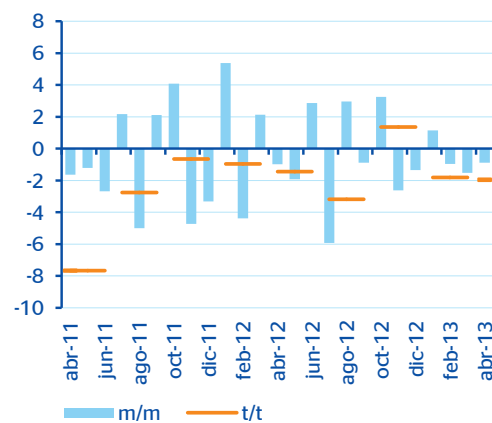
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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

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 reciban 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.