

# Flash España

Madrid, 24 de julio de 2013  
Análisis Económico

Unidad de España

## Hipotecas sobre vivienda mayo 2013: se modera la contracción

Después de dos meses de intensas contracciones la caída de hipotecas sobre vivienda registrada en el mes de mayo se modera. Así, tras corregir las variaciones estacionales propias del mes (cvec), el número de hipotecas sobre vivienda cae el 1,0% respecto al mes de abril. Esta moderación puede estar relacionada con la desaparición del efecto base asociado al cambio fiscal de la vivienda del pasado mes de enero y el pequeño incremento de las operaciones de compraventa registradas en mayo. Por su parte, el importe medio hipotecario en mayo permaneció prácticamente constante al variar sólo el -0,3% m/m (cvec), manteniéndose en torno a los 96.400 euros

- **Se modera la contracción del mercado hipotecario en el mes de mayo tras corregir la estacionalidad propia del mes**

Durante el mes de mayo de 2013 se firmaron 18.420 hipotecas sobre viviendas. En términos brutos, esta cifra es un 5,2% superior a la del mes anterior, cuando el mercado registró la firma unas 17.500 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 mayo estarían haciendo referencia, en mayor medida, a operaciones realizadas en marzo. Comparando esta variación con la de meses de mayo de años anteriores se observa una peor evolución que en años precedentes ya que el crecimiento en términos intermensuales es, exceptuando el del año 2008, el más pequeño (véase Gráfico 1).

Sin embargo, tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, se observa una nueva corrección en la firma de hipotecas. Sin embargo en esta ocasión inferior a la de meses anteriores. Así, las hipotecas registradas en mayo cayeron el 1,0% m/m (véase Gráfico 2). Esta moderación de la contracción está relacionada con la desaparición del efecto base asociado al cambio fiscal de la vivienda a partir de enero del presente año y que en términos de operaciones registradas comenzó a notarse en los registros de marzo y abril. Además, también hay que tener en cuenta, que las operaciones de compraventa registradas en mayo experimentaron una leve recuperación que también ha servido para moderar la contracción del mercado hipotecario.

En términos interanuales el deterioro sigue siendo importante, y durante el mes de mayo la firma de hipotecas cayó el 29,2% respecto al mismo mes de 2012.

- **El importe medio de las hipotecas se estanca en mayo**

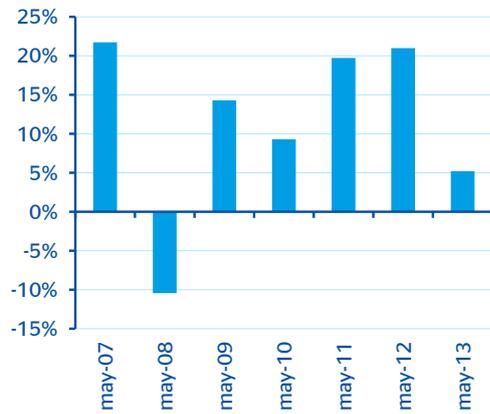
Durante el mes de mayo el importe medio de las hipotecas sobre vivienda se situó en los 96.400 euros, lo que supone, una vez corregida la estacionalidad propia del mes, un estancamiento respecto al mes anterior al mostrar un descenso de tan solo el 0,3% m/m (véase Gráfico 4).

• **La debilidad persiste en el mercado hipotecario**

Durante el mes de mayo el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,48%, registrando un nuevo descenso, respecto al 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%.

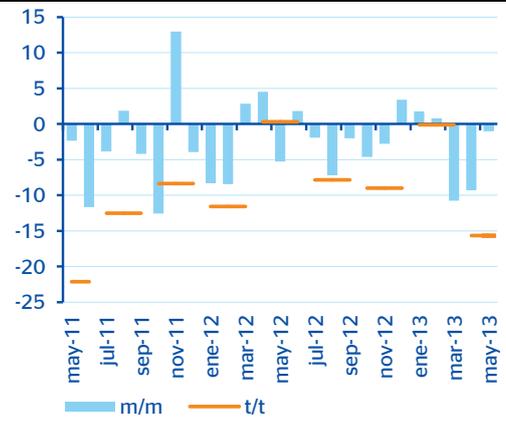
A pesar del ligero aumento que se observó en las compraventas de viviendas, las hipotecas no han sido capaz de aumentar, lo que denota, tal y como viene observándose, un aumento de las compras realizadas sin préstamos hipotecarios. Con todo, el mercado hipotecario sigue mostrando síntomas de debilidad y, teniendo en cuenta el escenario macroeconómico para los próximos meses es muy probable que siga mostrándose débil.

Gráfico 1  
**España: número de hipotecas concedidas (t/t)**



Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



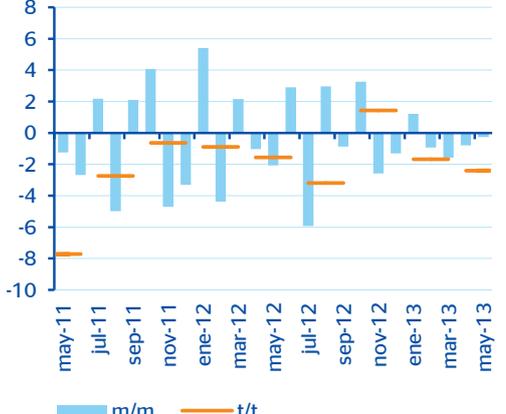
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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 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](http://www.bbva.com/GobiernoCorporativo)".**

**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.**