

Flash España

Madrid,
26 de septiembre de 2013
Análisis Económico

Unidad de España

Hipotecas sobre vivienda julio 2013: nueva contracción

El registro de hipotecas sobre vivienda sigue mostrando una peor evolución que las operaciones de compraventa de viviendas. Durante el mes de julio se registraron 13.777 hipotecas, lo que supone un retroceso del 8,2% una vez corregida la estacionalidad propia del mes (cvec). En el mismo mes, las ventas inscritas en el registro cayeron el 3,0% (cvec), dando lugar a una nueva ampliación de la diferencia que ya existía entre las hipotecas constituidas y las operaciones de compraventa registradas. Por su parte, el importe medio mostró un crecimiento del 2,3% (cvec), situándose en torno a los 100.000 euros.

- **Las hipotecas sobre vivienda siguen cayendo más que las operaciones de compraventa**

En el mes de julio de 2013 se registraron 13.777 hipotecas sobre viviendas, un 2,0% menos que en el mes de junio en términos brutos. En términos interanuales la caída volvió a ser muy importante, -43% respecto al mes de julio de 2012.

Tras corregir la serie de variaciones estacionales y efectos de calendario, el descenso intermensual de las hipotecas registradas en julio se elevó hasta el 8,2%, un descenso que, aunque algo menor al de mes anterior, continúa siendo importante. Con esto, el mercado hipotecario sigue mostrando una peor evolución que el mercado de compraventa de viviendas, lo que se traduce en un aumento de la proporción de viviendas compradas sin préstamo hipotecario (véanse Gráficos 1 y 2), algo que podría explicarse, en parte, por el aumento del peso de las compras realizadas por extranjeros.

Con todo el número de hipotecas registradas en los siete primeros meses del año es un 28% inferior a las registradas en el mismo periodo de 2012 y representa tan solo el 15,4% de las que se registraron en los siete primeros meses de 2006, cuando se inscribieron casi 786.000 hipotecas (véase el Gráfico 3).

- **Tras cinco meses de descensos, aumenta el importe medio de las hipotecas sobre vivienda**

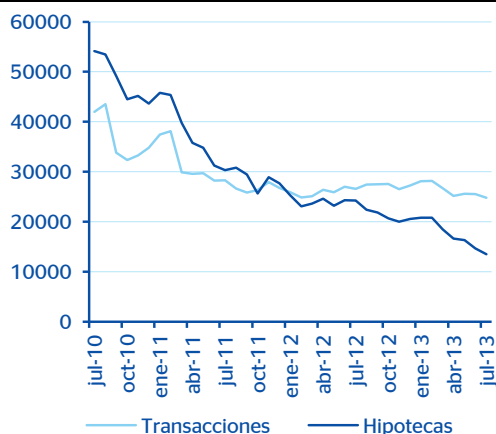
Durante el mes de julio el importe medio de las hipotecas sobre vivienda superó, después de cuatro meses, los 100.000 euros para situarse en 100.180 euros. Con esto el importe medio mostró un crecimiento del 2,3% una vez corregidos los efectos estacionales propios del mes, el primero después de cinco meses de caídas. Este incremento contrasta con la tendencia decreciente que sigue mostrando la evolución de los precios de la vivienda (véase el Gráfico 4).

- **La demanda interna sigue siendo clave para la recuperación del mercado hipotecario**

En julio, el principal tipo de interés al que se referencian las hipotecas en España, el Euribor a 12 meses, se situó el 0,53%, registrando, por segundo mes consecutivo, una pequeña recuperación -de unos dos puntos básicos- respecto al mes anterior. Pese al bajo nivel del tipo de referencia, las condiciones financieras siguen manteniendo el tipo medio de los préstamos libres para adquisición de vivienda ligeramente por encima del 3%.

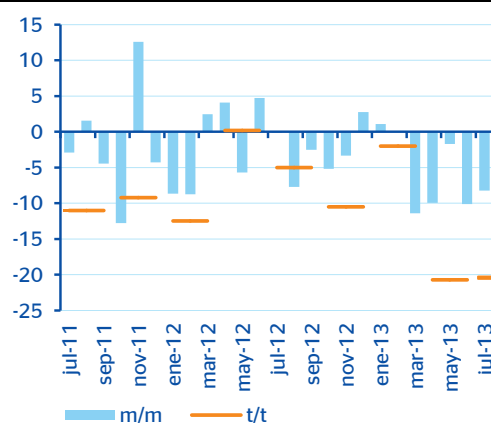
Por otra parte, las condiciones macroeconómicas mantienen todavía débiles los fundamentales de la demanda de vivienda. Así, aunque la contracción de las operaciones de compraventa parece haberse moderado debido, en parte, al atractivo que comienzan a despertar algunas operaciones para los inversores y a la recuperación de la demanda extranjera, la contratación de hipotecas continúa cayendo con fuerza. La recuperación del mercado hipotecario pasa por la reactivación de la demanda interna.

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



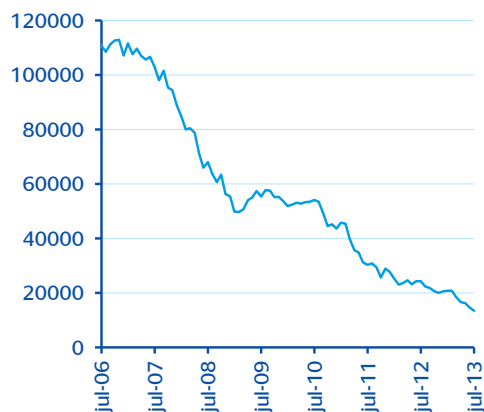
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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



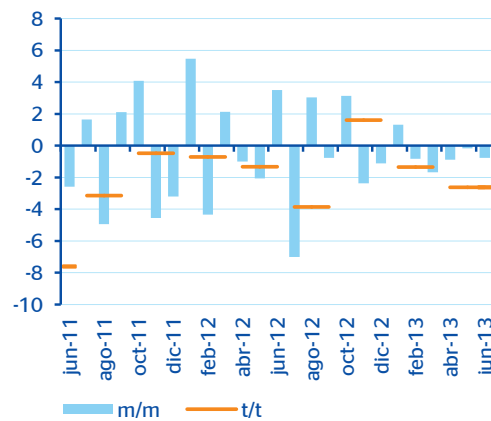
Fuente: BBVA Research a partir de INE

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

El presente documento, elaborado por el Departamento de BBVA Research, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia o procedentes o basadas en fuentes que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente por BBVA. BBVA, por tanto, no ofrece garantía, expresa o implícita, en cuanto a su precisión, integridad o corrección.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones. La evolución histórica de las variables económicas (positiva o negativa) no garantiza una evolución equivalente en el futuro.

El contenido de este documento está sujeto a cambios sin previo aviso en función, por ejemplo, del contexto económico o las fluctuaciones del mercado. BBVA no asume compromiso alguno de actualizar dicho contenido o comunicar esos cambios.

BBVA no asume responsabilidad alguna por cualquier pérdida, directa o indirecta, que pudiera resultar del uso de este documento o de su contenido.

Ni el presente documento, ni su contenido, constituyen una oferta, invitación o solicitud para adquirir, desinvertir u obtener interés alguno en activos o instrumentos financieros, ni pueden servir de base para ningún contrato, compromiso o decisión de ningún tipo.

Especialmente en lo que se refiere a la inversión en activos financieros que pudieran estar relacionados con las variables económicas que este documento puede desarrollar, los lectores deben ser conscientes de que en ningún caso deben tomar este documento como base para tomar sus decisiones de inversión y que las personas o entidades que potencialmente les puedan ofrecer productos de inversión serán las obligadas legalmente a proporcionarles toda la información que necesiten para esta toma de decisión.

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por BBVA.